



RAPORT DE SPECIALITATE

Privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu ” DETALIERE CONDIȚII DE AMPLASARE PENTRU CONSTRUIRE SEDIU DE BIROURI ARHITECTURĂ P+1E, ÎMPREJMUIRE TEREN, ALEI CAROSABILE ȘI PIETONALE, PARCAJE ”

str. Barbu Catargiu nr. 9, Ploiești

Beneficiar : S.C. HAUSPLAN KONSTRUCT SRL
Proiectant: S.C. BIG STUDIO – ARH DESIGN S.R.L
-arh.Bogdan Florin GEORGESCU

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. 34/ N / 2000, a Legilor 350 / 2001 cu modificările și completările ulterioare și a cererii înregistrată la Primăria municipiului Ploiești – Direcția Generală de Dezvoltare Urbană, s-a prezentat proiectul:

Plan Urbanistic de Detaliu ” DETALIERE CONDIȚII DE AMPLASARE PENTRU CONSTRUIRE SEDIU DE BIROURI ARHITECTURĂ P+1E, ÎMPREJMUIRE TEREN, ALEI CAROSABILE ȘI PIETONALE, PARCAJE”, str. Barbu Catargiu nr. 9, Ploiești;

Proiectantul a executat Planul Urbanistic de Detaliu la comanda S.C. HAUSPLAN KONSTRUCT SRL în concordanță cu prevederile Ordinului M.L.P.A.T. nr. 91/1991, modificat de Ordinul M.L.P.A.T. nr. 34 / N / 2000 și în conformitate cu Legea nr. 350 / 2001 privind urbanismul și amenajarea teritoriului cu modificările și completările ulterioare.

Terenul care face obiectul acestei solicitări este situat în intravilanul municipiului Ploiești și este proprietate particulară a S.C. HAUSPLAN KONSTRUCT SRL, teren în suprafață de 202,00 mp din măsurători, conform contract de vânzare-cumpărare nr. 866/06.07.2009 și extrasului de Carte Funciara nr. 22763/08.03.2016.

- Terenul proprietate privată are acces dinspre str. Barbu Catargiu.

Conform PUG aprobat prin HCL 209 / 1999 imobilul are următoarele caracteristici :

U.T.R. de referință (zonă și funcțiune, utilizări permise și interzise, suprafață teren) UTR N 4 ; Lmx

Folosința actuală a terenului : curți-construcții

➤ P.O.T. : 50% ; C.U.T. : 1,5

Destinația terenului conform planurilor urbanistice actuale: zonă locuințe cu regim mixt de înălțime

Terenul se încadrează în zona valorică C, conform H.C.L. nr.361/2012 553 / 2011 și

-suprafață teren 250 mp din acte și 202 mp din măsurători, front la stradă 12,81 mp, parcelă construibilă;

Parcellele sunt considerate construibile dacă se respectă cumulativ următoarele condiții:

a)front la stradă de minimum 8 m pentru clădiri înșiruite și de minimum 12 m pentru clădiri izolate sau cuplate;

b)suprafața minimă a parcelei de 150 mp pentru clădiri înșiruite și respectiv, de minimum 200 mp pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate;

c) adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.

-regim mixt de înălțime

-retragerea minimă obligatorie de 3 -5 m pentru locuințe și peste 5 m în cazul clădirilor cu funcțiuni publice sau la aliniamentul clădirilor existente; în susținerea acestei reglementări este necesară prezentarea unei desfășurări stradale (plan și montaj fotografic) însușite de proiectantul documentației tehnice (conform HCL nr.203/2012 privind simplificarea procedurii de autorizare a unor construcții pe raza municipiului Ploiești)

-distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, vor respecta Codul civil.

-distanța între clădiri amplasate pe aceeași parcelă, va fi de minim 3 m și față de clădirile amplasate pe parcele alăturate, va fi mai mare sau cel puțin egală cu înălțimea celei mai înalte dintre ele, pentru a nu se umbri reciproc - cf. OMS 119/2014 (în cazul în care această condiție nu poate fi respectată, se va întocmi, obligatoriu, un studiu de însorire, care va fi analizat la faza de autorizare de construire, în funcție de amplasamentul propus prin proiect).

-nr.de parcaje necesar – conform Anexei nr.5 din HGR nr. 525/1996

-terenul are acces la str. Barbu Catargiu și oferă posibilitatea racordării la utilitățile existente din zonă

-pentru locuințe limitele laterale și posterioară se vor realiza din împrejmuiri opace și cu înălțimi de maxim 2,0 m, iar pe aliniament vor fi decorative cu înălțimea de max 1,8 m

-pentru clădirile și amenajările cu caracter public, împrejmuirile vor fi decorative cu o înălțime maximă de 1,20 m preferabil transparente și dublate de gard viu

-lucrările de branșamente utilități se vor executa în conformitate cu "Norma tehnică din 27.01.1998 privind amplasarea lucrărilor edilitare, a stâlpilor pentru instalații și a pomilor în localitățile urbane și rurale"

-execuția lucrărilor de branșamente se va face cu condiția realizării căminelor de branșament și de racord în interiorul proprietății private, nu pe domeniul public

-prin proiect se vor lua măsurile de conservare/protejare a bornelor topografice și a punctelor de sprijin (materializate pe teren prin picheți metalici-borne) din rețeaua de sprijin a municipiului Ploiești realizată prin contractul de realizare a lucrărilor de cadastru imobiliar edilitar 1999-2009.

Utilizări permise: L – locuințe, instituții publice aferente zonelor rezidențiale, servicii profesionale, sociale și profesionale, comerț, activități nepoluante, anexe gospodărești cu regim de înălțime P

Utilizări permise cu condiții : oricare din funcțiunile permise cu condiția existenței unui proiect elaborat conform Legii nr.50/1991, republicată, Legii nr.10 /1995.

Utilizări interzise : L - orice unități economice poluante și care generează trafic intens; locuințe pe parcele care nu îndeplinesc condițiile de suprafață minimă și front la stradă conform art.30

Acest PUD a fost solicitat prin Certificatul de Urbanism nr. 319/12.04.2016. OBIECTUL acestui PUD îl constituie detalierea condițiilor de amplasare pentru sediu de birouri propus cu regim de înălțime P+1.

În urma analizei documentației elaborate de S.C. BIG STUDIO – ARH DESIGN S.R.L. - arh.Bogdan Florin GEORGESCU, prin Planul Urbanistic de Detaliu se propun:

- retrageri minime față de limite laterale = 0,60 m S-V/3,00 m S-E
- retrageri minime față de limitele posterioare = 0,60 m
- circulații și accese : accesul pietonal și auto se va realiza din str. Barbu Catargiu;
- echiparea tehnico-edilitară : imobilul va fi racordat la rețelele existente; spațiile interioare vor fi climatizate cu ajutorul unei pompe de căldură propusă

Indicatorii urbanistici menținuți sunt cei din PUG :

POT propus = 50,00 %

CUT propus = 1,50

În ședința din data de 11.08.2016 a Comisiei Tehnice de Urbanism și Amenajarea Teritoriului, s-a analizat documentația Plan Urbanistic de Detaliu – ” DETALIERE CONDIȚII DE AMPLASARE PENTRU CONSTRUIRE SEDIU DE BIROURI ARHITECTURĂ P+1E, ÎMPREJMUIRE TEREN, ALEI CAROSABILE ȘI PIETONALE, PARCAJE”, str. Barbu Catargiu nr. 9, Ploiești și s - a emis avizul favorabil nr. 051/din 11.08.2016 al comisiei, aviz care a stat la baza fundamentării avizului favorabil al Arhitectului Șef nr. 016/11.08.2016.

În perioada 10.06 – 01.07.2016 s-a desfășurat procesul de informare și consultare a populației aferent acestei documentații de urbanism, din acest punct de vedere fiind îndeplinite toate condițiile legale, considerându-se că se poate iniția procedura de aprobare în cadrul Consiliului Local Ploiești.

Supunem avizării proiectul Plan Urbanistic de Detaliu ” **DETALIERE
CONDIȚII DE AMPLASARE PENTRU CONSTRUIRE SEDIU DE
BIROURI ARHITECTURĂ P+1E, ÎMPREJMUIRE TEREN, ALEI
CAROSABILE ȘI PIETONALE, PARCAJE**”, str. Barbu Cătargiu nr. 9.,
Ploiești, întocmit de către S.C. BIG STUDIO – ARH DESIGN S.R.L.- arh.Bogdan
Florin GEORGESCU .



DIRECȚIA GENERALĂ DE DEZVOLTARE URBANĂ,

p.ARHITECT ȘEF,
ing.Rita Marcela NEAGU

p. DIRECTOR A.D.J.,
ing. Coca Elena PĂTRAȘCU

SERVICIU DEZVOLTARE URBANĂ ȘI METROPOLITANĂ

ing. Daniel DUMITRU

VIZAT ,
DIRECȚIA ADMINISTRAȚIE PUBLICĂ,
JURIDIC CONTENCIOS, CONTRACTE

DIRECTOR,
Georgiana POPA

Întocmit,
ing.Mihaela Carmencita Constantinescu



EXPUNERE DE MOTIVE
privind aprobarea

**PLAN URBANISTIC DE DETALIU pentru ” ” DETALIERE CONDIȚII
DE AMPLASARE PENTRU CONSTRUIRE SEDIU DE BIROURI
ARHITECTURĂ P+1E, ÎMPREJMUIRE TEREN, ALEI CAROSABILE ȘI
PIETONALE, PARCAJE ”**
str. Barbu Catargiu nr. 9, Ploiești

Beneficiar : S.C. HAUSPLAN KONSTRUCT SRL

Proiectant: S.C. BIG STUDIO – ARH DESIGN S.R.L.
- arh.Bogdan Florin GEORGESCU

Prin cererea înregistrată la Primăria municipiului Ploiești – Direcția Generală de Dezvoltare Urbană, s-a solicitat aprobarea documentației **PLAN URBANISTIC DE DETALIU pentru ” DETALIERE CONDIȚII DE AMPLASARE PENTRU CONSTRUIRE SEDIU DE BIROURI ARHITECTURĂ P+1E, ÎMPREJMUIRE TEREN, ALEI CAROSABILE ȘI PIETONALE, PARCAJE”**, str. Barbu Catargiu nr. 9, Ploiești.

Proiectantul a executat Planul Urbanistic de Detaliu la comanda SC HAUSPLAN KONSTRUCT SRL, în concordanță cu prevederile Ordinului M.L.P.A.T. nr. 91/1991, modificat de Ordinul M.L.P.A.T. nr. 34 / N / 2000 și în conformitate cu Legea nr. 350 / 2001 privind urbanismul și amenajarea teritoriului cu modificările și completările ulterioare.

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 și nr.382/2009 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. 34/ N / 2000.

Supunem spre aprobarea Consiliului Local al municipiului Ploiești **PLAN URBANISTIC DE DETALIU pentru ”DETALIERE CONDIȚII DE AMPLASARE PENTRU CONSTRUIRE SEDIU DE BIROURI ARHITECTURĂ P+1E, ÎMPREJMUIRE TEREN, ALEI CAROSABILE ȘI PIETONALE, PARCAJE”**, str. Barbu Catargiu nr. 9, Ploiești, întocmit de arh. Bogdan Florin GEORGESCU.

PRIMAR,
DOBRE Adrian Florin

COMISIA DE URBANISM,

BOTEZ George Sorin Niculae
DĂNESCU Ștefan
URSU Răzvan Ion
MATEESCU Marius Nicolae
VĂDUVA Sorin
BOLOCAN Iulian
TUDOR Eduard Emilian



MUNICIPIUL PLOIEȘTI
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI PLOIEȘTI
B-dul Republicii nr. 2; 100066 – Ploiești
Tel.: 0244/ 516699 ; 0244/ 515982
Fax: 0244/ 513829
www.ploiesti.ro



ROMÂNIA

Județul Prahova

Primăria Municipiului Ploiești

Arhitect Șef

Ca urmare a cererii adresate de S.C. HAUSPLAN KONSTRUCT SRL cu sediul în județul Prahova, Ploiești, str. Spitalului nr.24A, înregistrată cu ultimul nr.303953/01.06.2016, în conformitate cu prevederile Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul :

AVIZ

Nr.016 din 11.08.2016

pentru Planul urbanistic de detaliu pentru ” DETALIERE CONDIȚII DE AMPLASARE PENTRU CONSTRUIRE SEDIU DE BIROURI ARHITECTURĂ P+1E, ÎMPREJMUIRE TEREN, ALEI CAROSABILE ȘI PIETONALE, PARCAJE ”

generat de imobilul teren str. Barbu Catragiu nr. 9, situat în Ploiești, județul Prahova.

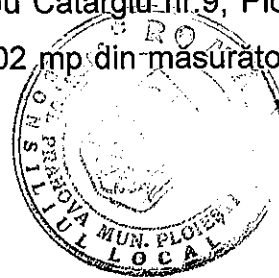
Inițiator : S.C. HAUSPLAN KONSTRUCT S.R.L.

Proiectant : S.C. BIG STUDIO – ARH DESIGN S.R.L

Specialist cu drept de semnătură RUR : - arh. Bogdan Florin GEORGESCU

Amplasare, delimitare, suprafață zonă studiată în P.U.D. : str.Barbu Catargiu-nr.9, Ploiești, județul Prahova, delimitată conform plan U-03, cu suprafața de 202 mp din măsurători, cu acces pietonal și auto din str. Barbu Catargiu.

Prevederi P.U.G. – R.L.U. aprobate anterior :



- regim de construire : înșiruit; izolat/cuplat
funcțiune predominantă : zonă de locuit
- H max. = cf.art. 31 din R.G.U. ; regim mixt de înălțime
- CUT max. = 1,5
- POT max. = 50%
retragerea minimă față de aliniament = retragerea minimă obligatorie de 3 -5 m pentru locuințe și peste 5 m în cazul clădirilor cu funcțiuni publice sau la aliniamentul clădirilor existente;
- retrageri minime față de limitele laterale = se va respecta Codul Civil
- retrageri minime față de limitele posterioare = se va respecta Codul Civil

Prevederi P.U.D propuse :

- retrageri minime față de limite laterale = 0,60 m S-V/3,00 m S-E
- retrageri minime față de limitele posterioare = 0,60 m
- circulații și accese : accesul pietonal și auto se va realiza din str. Barbu Catargiu ;
- echiparea tehnico-edilitară : imobilul va fi racordat la rețelele existente; spațiile interioare vor fi climatizate cu ajutorul unei pompe de căldură propusă

În urma ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din data de 11.08.2016 a fost avizat favorabil Planul urbanistic de Detaliu .

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșa de reglementări anexată (la documentație) și vizată spre neschimbare.

Elaboratorul și beneficiarul P.U.D. răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în P.U.D. care face obiectul prezentului aviz, în conformitate cu art.63 alin (2) lit.g) din Legea nr.350 / 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

Prezentul aviz este un aviz tehnic și poate fi folosit numai în scopul aprobării P.U.D.

Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (DTAC) se poate întocmi numai după aprobarea P.U.D. și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia.

În perioada 10.06 – 01.07.2016 documentația de urbanism a fost supusă procedurii de informare și consultare a publicului.

Având în vedere Raportul nr.303953/01.06.2016 se consideră din acest punct de vedere ca fiind îndeplinite toate condițiile legale, astfel că se poate iniția procedura de aprobare în cadrul Consiliului Local Ploiești.

Conform art. 35 (3) din Ordinul nr. 233/26.02.2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism, inițiatorul documentației va transmite, în termen de 15 zile de la aprobarea în Consiliul local Ploiești, în format tipărit și după caz în format digital Ministerului Dezvoltării Regionale și Administrației Publice, un exemplar din documentația de urbanism aprobată.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 319 din 12.04.2016, emis de Primăria Municipiul Ploiești.

pentru **ARHITECT ȘEF,**

ing. Rita Marcela NEAGU



CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI PLOIEȘTI
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 pentru
” DETALIERE CONDIȚII DE AMPLASARE PENTRU CONSTRUIRE
SEDIU DE BIROURI ARHITECTURĂ P+1E, ÎMPREJMUIRE TEREN,
ALEI CAROSABILE ȘI PIETONALE, PARCAJE ”

str. Barbu Catargiu nr. 9, Ploiești

AVIZ FAVORABIL

[Handwritten signature]

PREȘEDINTE,
URSU Răzvan Ion

SECRETAR,
BOLOCAN Iulian

Data

[Handwritten signature]
25.8.2016