**ROMÂNIA NR. ÎNREGISTRARE :**

**JUDEŢULPRAHOVA .................................**

**MUNICIPIUL PLOIEŞTI**

**DIRECŢIA GENERALĂ DE DEZVOLTARE URBANĂ**

**RAPORT DE SPECIALITATE**

**la proiectul de hotărâre privind aprobarea**

**„P.U.D. – CONSTRUIRE LOCUINȚĂ P+1E, IMPREJMUIRE TEREN ”,**

**str. Ghighiului nr. 32C, Municipiul Ploiești.**

**BENEFICIAR : COSTEA GEORGE - MIHĂIȚĂ și COSTEA ANA - MARIA-LOREDANA**

**PROIECTANT : S.C. ARHICITY OFFICE SRL - arh. SORINA STATE**

**Prin prezentul proiect se supune aprobării Consiliului Local al Municipiului Ploiești, în conformitate cu prevederile Legii nr.350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, „P.U.D. – CONSTRUIRE LOCUINȚĂ P+1E, IMPREJMUIRE TEREN ”, str. Ghighiului nr. 32C, mun Ploiești**

**Pentru amplasarea locuinței propuse s-a elaborat Plan Urbanistic Detaliu -„CONSTRUIRE LOCUINȚĂ P+1E, IMPREJMUIRE TEREN ” .**

**Elaboratorul a executat Planul Urbanistic Detaliu la solicitarea cetățenilor Costea George - Mihăiță și Costea Ana - Maria-Loredana, în concordanţă cu prevederile Ordinului M.L.P.A.T. nr. 37/N/2000.**

Imobilul cu nr. cadastral 146128 în suprafață de 1000 mp este situat în intravilanul municipiului Ploiești și este proprietatea soților Costea George - Mihăiță și Costea Ana - Maria - Loredana, conform contractului de vânzare-cumpărare nr. 532/16.04.2021 autentificat de BIN Onea Luciadin orașul Comarnic și a extrasului de carte funciară pentru informare nr. 105742/16.08.2021 eliberat de BCPI Ploiești.

Conform PUZ si RLU –Zona Hipodrom aprobat cu HCL 172/23.05.2008 și a cărui valabilitate a fost prelungită prin HCL 172/29.04.2013, terenul este situat în zonă de protecție - trasee echipamente edilitare propuse pentru deviere și predominant în zonă în care autorizarea construcțiilor se face doar pe baza unui PUD aprobat.

Terenul are categoria de folosinta arabil.

**Acest Plan Urbanistic Detaliu a fost solicitat prin Certificatul de Urbanism nr. 1086/23.11.2020**

**a. existent :**

Conform PUG aprobat prin HCL Ploiești nr. 209/1999 a cărei valabilitate a fost prelungită prin HCL nr. 382/2009 și PUZ –Zona Hipodrom aprobat cu HCL 172/23.05.2008 și a cărei valabilitate a fost prelungită prin HCL 172/29.04.2013, terenul studiat este situat în intravilan în următoarele UTR-uri cu destinația:

- parțial în UTR M3 (o fâșie de aproximativ 5 m ), zona M3- subzona mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime P+4 niveluri parțial, cu indicatorii urbanistici maximali POT=50%, CUT=2,5, Rh=P+4E

- parțial în UTR L1, zona L1-zona locuințelor individuale și colective mici –predominant, cu indicatorii urbanistici maximali POT=45%, CUT=1,3, Rh=P+2E

**Reglementări pentru zona mixtă M:**

* retragerea față de limitele laterale: 5 m
* retragerea față de limita posterioară : 6 m
* cladirile vor respecta între ele distanța de 6 m
* caracteristici parcele pentru construcții publice: 1000 mp, front la strada de 30m
* caracteristici parcele pentru alte categorii de funcțiuni: 500 mp, și front la stradă de minim 18 m pentru construcții izolate sau cuplate la un calcan lateral, respectiv de 12 m pentru construcții înșiruite.

**Reglementări pentru zona L:**

* retragerea față de limitele laterale: 3 m
* retragerea față de limita posterioară : 5 m
* cladirile vor respecta între ele distanța de 6 m
* caracteristici parcele: 200 mp, și front la stradă de minim 12 m pentru construcții izolate sau cuplate, respectiv 150 mp și front la stradă de 8 m pentru construcții înșiruite.

Terenul se incadreaza in zona valorica C, conform H.C.L. nr. 553/2011 si nr. 361/2014.

Folosinta actuala a terenului **:** arabil

* terenul are acces la str. Ghighiului prin drumul de servitute cu nr. cadastral 146934.
* există posibilitatea racordarii la utilitatile existente in zona, pe str. Ghighiului.

**B. PROPUNERE :**

**Scopul elaborarii P.U.D**. **–” CONSTRUIRE LOCUINȚĂ P+1E, IMPREJMUIRE TEREN”.**

Se propune reglementarea modului de ocupare a terenului, a conformării arhitectural-volumetrică, a amplasării unei locuințe P+1E pe zona funcțională L1 -zona locuințelor individuale și colective mici –predominant cu respectarea indicatorilor urbanistici maximali ( POT, CUT, regimul de inaltime), regimului de aliniere, retragerilor față de limitele laterale și posterioară stabilite prin PUZ aprobat –Zona Hipodrom. Pe terenul aferent zonei M3- subzona mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime P+4 niveluri parțial, se propune numai amenajarea unei platforme pentru parcarea autoturismelor.

Prin acest PUD se mentin zonele functionale din PUZ aprobat mai sus menționat, precum si indicatorii urbanistici maximali ( POT, CUT, regimul de inaltime), astfel :

- UTR M3 (o fâșie de aproximativ 5 m ), zona M3- subzona mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime P+4 niveluri parțial, cu indicatorii urbanistici maximali POT=50%, CUT=2,5, Rh=P+4E;

**-** UTR L1, zona L1-zona locuințelor individuale și colective mici –predominant, cu indicatorii urbanistici maximali POT=45%, CUT=1,3, Rh=P+2E;

Retragere minimă fata de aliniamentul la drumul de servitute : 6,12 m - 6,43 m

Retragere fata de limita laterala din sud : 27,57 m

Retragere fata de limita posterioară : 6,0 m - 6,6 m.

Retragere fata de limita laterală nord : 5,00 m (la limita zonei funcționale M3)

Construcția propusă va avea fundație continuă din beton, structura din zidărie cu stâlpi, grinzi, centura și placa din beton armat, acoperis tip șarpantă din lemn cu învelitoare din tablă plană gri, tâmplărie din PVC gri, tencuială decorativă albă.

Împrejmuirea se va realiza din țeavă rectangulară, cu fundații izolate și panouri din plasă bordurată. În zona de paralelism cu conducta de fibră optică a SC CONPET împrejmuirea se va face fără fundație continuă, din elemente ușor demontabile (plasa de sârmă).

Accesul se va realiza din str. Ghighiului prin drumul de servitute cu nr. cadastral 146934, propus a se amenaja în 2 etape.

**În urma analizei, în şedinţa din data de 24.11.2021, Comisia Tehnică de Amenajare a Teritoriului şi Urbanism a acordat aviz favorabil.**

**În perioada 12.10.2021 – 01.11.2021 s-a desfăşurat procesul de informare şi consultare a populaţiei aferent acestei documentaţii de urbanism, din acest punct de vedere fiind îndeplinite toate condiţiile legale, considerându-se că se poate iniţia procedura de aprobare în cadrul Consiliului Local Ploieşti.**

**Avizul C.T.A.T.U. nr. 042 / 24.11.2021 a stat la baza fundamentării avizului Arhitectului Șef nr. 021 / 24.11.2021.**

**Având în vedere că documentația urbanistică a fost analizată în sedința Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism a Municipiului Ploiești din data de 24.11.2021, datorită unor motive obiective, inclusiv a situației create de pandemia COVID 19 și datorită expirării valabilității unor avize obținute pentru acest Plan Urbanistic de Detaliu, deja prelungite, este necesară supunerea spre analiză și aprobare Consiliului Local al Municipiului Ploiești în regim de urgență a proiectului de hotărâre privind documentația:**

**P.U.D. – ”CONSTRUIRE LOCUINȚĂ P+1E, IMPREJMUIRE TEREN ”, str.Ghighiului nr. 32C, mun. Ploiești, beneficiari Costea George - Mihăiță și Costea Ana - Maria-Loredana, cu respectarea Avizului Arhitectului Şef al municipiului Ploieşti, aviz nr. 021 / 24.11.2021.**

**ARHITECT ŞEF,**

**arh.Veronica RĂDUNĂ**

**DIRECTOR ADJ. D.G.D.U.,**

**ing. Rita Marcela NEAGU**

**DIRECTIA ADMINISTRATIE PUBLICA,**

**JURIDIC CONTENCIOS, ACHIZITII PUBLICE, CONTRACTE**

**Intocmit, consilier : Cristina MOGOȘ**

**22.02.2022**