**ROMÂNIA**

**JUDEŢULPRAHOVA NR. ÎNREGISTRARE :**

**MUNICIPIUL PLOIEŞTI**

**DIRECŢIA GENERALĂ DE DEZVOLTARE URBANĂ ...................................**

**DIRECTIA ADMINISTRATIE PUBLICA,**

**JURIDIC CONTENCIOS, ACHIZITII PUBLICE, CONTRACTE ................................**

**RAPORT DE SPECIALITATE**

**la proiectul de hotărâre privind aprobarea**

**PLAN URBANISTIC DE DETALIU – „CONSTRUIRE LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ**

**ȘI ANEXĂ”, Str. Mircea cel Bătrân nr. 70 A (număr cadastral 146072), Municipiul Ploiești,**

**BENEFICIAR : ALEXE MIHAI LUCIAN**

**PROIECTANT : S.C. BIG ARHIGEO SRL -arh. Bogdan Florin Georgescu;**

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, „Plan Urbanistic de Detaliu – Construire locuință unifamilială și anexă”, Str. Mircea cel Bătrân nr. 70 A (număr cadastral 146072), Municipiul Ploiești.

Pentru amplasarea locuinței propuse s-a elaborat ” Plan Urbanistic Detaliu - Construire locuință unifamilială și anexă”.

Elaboratorul a executat Planul Urbanistic Detaliu la solicitarea cetățeanului Alexe Mihai Lucian, în concordanţă cu prevederile Ordinului M.L.P.A.T. nr. 37/N/2000**.**

Imobilul (teren și construcții) studiat cu nr. cadastral 146072, format din teren in suprafață de 1.721 mp si constructiile C1- locuinta, cu suprafata construita la sol de 96,27 mp ( regim de înălțime Sp+P), C2- anexă, cu suprafata construita la sol de 37,09 mp (regim de înălțime P) si C3-centrală termică, cu suprafața construită la sol de 8,40 mp (regim de înălțime P), este situat in intravilanul municipiului Ploiești și este proprietate privată a soților Alexe Catrinel si Alexe Mihai-Lucian, conform Extrasului de Carte Funciara pentru Informare eliberat de O.C.P.I Prahova in baza cererii nr.106196/16.08.2021.

Conform PUG si RLU terenul se afla in zona protejata cu valoare arhitecturala.

Terenul are categoria de folosinta curți construcții.

Acest Plan Urbanistic Detaliu a fost solicitat prin Certificatul de Urbanism nr. 985/26.10.2020.

1. **existent :**

**Conform PUG aprobat prin HCL nr. 209/1999 și prelungit prin HCL nr. 382/2009 :**

**- UTR-E-11:**

Destinația terenului este pentru: L- zona locuințe, Lm –zona predominant rezidențială cu regim de înălțime P, P+1, P+2, zona de locuințe cu regim mixt de inălțime

Indicatori urbanistici maximali: POT maxim admis = 50%, CUT maxim admis = 1,50,

Regim de inălțime: P, P+1E, P+2E.

Folosinta actuala a terenului : curti constructii

-suprafață teren -1.721 mp

- regim de aliniere 10,50 m din axul Mircea cel Bătrân;

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

- orice constructii, lucrări sau plantații se pot face de către proprietarul fondului numai cu respectarea unei distanțe minime de 60 de cm față de linia de hotar (conform noului Cod civil), orice derogare de la distanța minimă se poate face prin acordul partilor exprimat printr-un înscris autentic.

- pentru a se evita amplasarea locuințelor în zona de umbră, distanța între clădiri amplasate pe aceeasi parcela, va fi de minim 3 m si față de clădirile amplasate pe parcele alăturate, va fi mai mare sau cel putin egală cu înălțimea celei mai înalte dintre ele, pentru a nu se umbri reciproc – conform OMS nr. 119/2014 modificat și completat cu Ordinul 994/2018, (în cazul în care nu se respectă această condiție se va întocmi obligatoriu un Studiu de însorire, care se va analiza la faza de autorizație 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 direct la str. Mircea cel Bătrân cat si la str. Pictor Iscovescu și are posibilitatea racordării la utilitățile existente in zonă.

**B. PROPUNERE :**

**Scopul elaborarii P.U.D**. este construirea unei locuințe unifamiliale cu regim de înălțime P+1E pe terenul identificat cu numărul cadastral 146072, situat în str. Mircea cel Bătrân nr. 70A.

**Regim de construire:** izolat

**Amplasarea în interiorul parcelei:**

* retragere față de limita de proprietate spre Est ( nr. cadastral 133594) - 0,6 m
* retragere față de limita de proprietate dinspre Vest - la 3,5 m – 5,1m
* retragere față de limita de proprietate dinspre Nord (nr. cadastral 146568)- 1m
* retragere față de limita de proprietate spre Sud - la minim 3,4 m.
* retragere minim 37 m față de axul str. Pictor Iscovescu.

**Indicatori urbanistici:** se respectă indicatorii urbanistici maximali propusi prin PUG -**POT maxim admis = 50%, CUT maxim admis = 1,50, regim de inălțime: P, P+1E, P+2E.**

POT propus = 19,19%, CUT propus = 0,27.

La nivelul parterului locuința va cuprinde camera de zi cu loc de servit masa, bucătărie, baie, birou, camera centrala termică, terasa acoperită, terasă descoperită, hol și garaj. La etaj sunt propuse 3 dormitoare cu 2 băi aferente, hol, spălătorie și dressing.

Locuința va avea fundații din beton armat, structura din zidărie portantă și șarpantă tip terasă. Fațadele vor fi finisate cu tencuială decorativă alb și gri antracit, iar tâmplăria va fi din PVC culoare gri. Ferestrele amplasate pe fațadele situate la distanțe de 0,6m față de limita de proprietate spre est și 1,0 m față de limita de proprietate spre nord, vor avea geamuri fixe semiopace.

Construcția propusă se va racorda la rețelele de alimentare cu energie electrică, apă, calizare și gaze naturale existente în zonă.

**Parcaje:î**n incintă se propune amenajarea a 2 locuri de parcare .

**Accesul** pietonal și carosabil se va realiza din str. Pictor Iscovescu, iar din str. Mircea cel Bătrân se va sigura numai acces pietonal.

Pentru amenajarea str. Mircea cel Bătrân la profilul prevăzut în PUG -13 m între aliniamente- se propune trecerea în domeniul public al municipilui Ploiești a suprafeței de 3mp, conform planșei Tipul de proprietate a PUD-ului.

**Spații verzi:**

Suprafețele de teren neocupate cu construcții, accese și parcaje din interiorul incintei vor fi amenajate ca spații verzi cu caracter decorativ- conform bilanțului propus 40,63 % din suprafața terenului.

Utilitățile vor fi asigurate astfel: alimentarea cu energie electrică, apă,canalizare, gaze naturale prin branșare la rețelele existente în zonă.

**În urma analizei, în şedinţa din data de 21.02.2022, Comisia Tehnică de Amenajare a Teritoriului şi Urbanism a acordat aviz favorabil.**

În perioada 05.11.2021 – 25.11.2021 s-a desfăşurat procesul de informare şi consultare a publicului 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. 003 / 21.02.2022 a stat la baza fundamentării avizului Arhitectului Șef nr. 003 / 21.02.2022.

Supunem spre analiză și aprobare Consiliului Local al Municipiului Ploiești proiectul de hotărâre privind documentația:

„Plan Urbanistic de Detaliu – Construire locuință unifamilială și anexă”, Str. Mircea cel Bătrân nr. 70 A (număr cadastral 146072), Municipiul Ploiești, beneficiar Alexe Mihai Lucian, cu respectarea Avizului Arhitectului Şef al municipiului Ploieşti, aviz nr. 003 / 21.02.2022.

**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**

**22.03.2022**