

DIRECȚIA ADMINISTRAȚIE PUBLICĂ,

NR. ÎNREGISTRARE:

JURIDIC CONTENCIOS, ACHIZIȚII PUBLICE, CONTRACTE

345 / 13.03.2024

RAPORT DE SPECIALITATE

la proiectul de hotărâre privind aprobarea:

PUZ – pentru: **„RIDICARE RESTRICȚIE – CONSTRUIRE IMOBIL DE LOCUINȚE P+2, PARCĂRI AUTO, ALEI PIETONALE, ÎMPREJMUIRE”**, str. Fortunei nr.6, Municipiul Ploiești, jud. Prahova, beneficiar ȘERBAN SILVIU NICOLAE, întocmită de S.C. GADART DESIGN S.R.L., arh. Gogonea Valentin Robert;

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 - PUZ – pentru : **„RIDICARE RESTRICȚIE – CONSTRUIRE IMOBIL DE LOCUINȚE P+2, PARCĂRI AUTO, ALEI PIETONALE, ÎMPREJMUIRE”**, str. Fortunei nr. 6, Municipiul Ploiești, jud. Prahova, beneficiar ȘERBAN SILVIU NICOLAE, întocmită de S.C. GADART DESIGN S.R.L., arh. GOGONEA VALENTIN ROBERT;

Pentru construirea imobilului se are în vedere elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal.

Elaboratorul a executat Planul Urbanistic Zonal la comanda beneficiarului Șerban Silviu Nicolae., în concordanță cu prevederile Ordinului M.L.P.A.T. nr. 176/N/2000.

Din punct de vedere juridic, imobilul cu nr.cad. 141532 format din teren în suprafață de 655 mp pe care este amplasat două locuințe: C1 (Sc=96 mp) și C2 (cu Sc=115mp) ce se află în intravilanul municipiului Ploiești și este proprietatea privată a soților Șerban Georgiana Mariana și Șerban Silviu Nicolae, conform contractului de vânzare nr. [REDACTED] emis de N.P. Ioniță Aristita Adina și Extrasului de Carte Funciară pentru Informare eliberat de O.C.P.I Prahova, în baza cererii nr. 116639/06.09.2021.

Conform PUG și RLU, terenul se află în zona cu restricție de construire până la elaborarea PUZ/PUD și este învecinat cu obiectivul cu destinație specială – „S” – Poliția.

ANALIZA DOCUMENTAȚIEI DE URBANISM :

A. SITUAȚIA EXISTENTĂ:

Folosința actuală a terenului : curți-construcții.

Conform PUG, zona se află în UTR-N-15:

- zona IS – zonă pentru instituții și servicii de interes general.
- zona ISr (zonă cu restricții până la întocmire PUZ/PUD), POT 50%, CUT 1,5.

Conform PUG și RLU, terenul se află în zona cu restricție –ISr, dar și învecinat cu obiectivul cu destinație specială – „S”.

Utilizări permise:

Instituții publice, locuințe, servicii profesionale și sociale, comerț, turism, parcuri publice și aferente funcțiunilor admise.

Utilizări permise cu condiții:

Oricare din funcțiunile premise cu condiția existenței unui proiect elaborate conform Legii nr.60/1991, republicată, Legii nr.10/1995 și cu condiția unui PUZ/PUD aprobat.

Utilizări interzise:

Orice unități economice poluante și care generează trafic intens, locuințe pe parcele care nu îndeplinesc condițiile de suprafață minima și front la stradă conform art.30 din R.G.U.

B. SITUAȚIA PROPUȘĂ:

Se propune ridicarea restricției de construire și edificarea unui imobil de locuințe P+2E.

S reglementată = 655 mp, UTR-N-15.1.

- Aliniamentul va respecta profilele conform Planșei de Reglementări Urbanistice, 3-5m față de aliniament sau respectarea celui existent.
- Distanța minimă obligatorie față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, vor respecta Codul Civil.
- Accesul auto și pietonal se va face din str. Fortunei, stradă cu sens unic.
- Se va racorda la rețelele edilitare din zona studiată, este interzisă autorizarea de noi construcții până la realizarea echipărilor edilitare propuse.
- Se permite dezmembrarea locurilor de parcare pentru a fi atribuite viitorilor proprietari. Administrarea incintei se va organiza în sistem de condomiu. Se admit dezmembrări dacă partiul de arhitectură permite această operațiuni imobiliară.
- Înălțimea construcțiilor – regim mixt de înălțime, H max = 12 m.
- POT max. = 50% și CUT max. = 1,5.
- Parcaje – se va propune 11 locuri de parcare pentru 7 apartamente.
- Spațiile pentru gararea și parcare a autovehiculelor vor fi amplasate la o distanță de 5m față de ferestrele camerelor de locuit.
- Se va asigura min 25% spații verzi . spațiile neconstruite vor fi înierbate și plantate cu un arbore la 50mp și cu un arbore la 4 locuri de parcare.
- Împrejmuirea la stradă la avea o înălțime de 1,8m, transparente și dublate eventual de gard viu, iar cele laterale opace, dublate de un gard viu, cu o înălțime de 2m.

În urma analizei, în ședința din data de 09.11.2023, Comisia Tehnică de Amenajare a Teritoriului și Urbanism, a acordat aviz favorabil.

Având în vedere :

În perioada 27.06.2023– 11.07.2023 s-a desfășurat procesul de informare și consultare a populației aferent acestei documentații de urbanism și din acest punct de vedere s-au îndeplinit toate condițiile legale și se consideră că se poate iniția procedura de aprobare în cadrul Consiliului Local Ploiești.

Avizul C.T.A.T.U. nr. 026 / 09.11.2023 a stat la baza fundamentării avizului Arhitectului Șef nr. 016 / 09.11.2023.

Supunem aprobării proiectul de hotărâre privind:

PUZ – „RIDICARE RESTRICȚIE – CONSTRUIRE IMOBIL DE LOCUINȚE P+2, PARCĂRI AUTO, ALEI PIETONALE, ÎMPREJMUIRE”, str. Fortunei nr.6, Municipiul Ploiești, jud. Prahova, beneficiar ȘERBAN SILVIU NICOLAE, întocmită de S.C. GADART DESIGN S.R.L., arh. Gogonea Valentin R.;

ARHITECT ȘEF,
arh. Veronica RADUNĂ

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

DIRECȚIA ADMINISTRAȚIE PUBLICĂ,
JURIDIC CONTENCIOS, ACHIZIȚII PUBLICE, CONTRACTE

Intocmit : consilier, Nicolae M. CANE
26.01.2024