

ROMÂNIA
JUDEȚUL PRAHOVA
MUNICIPIUL PLOIEȘTI
DIRECȚIA GENERALĂ DE DEZVOLTARE URBANĂ

NR. ÎNREGISTRARE:

301789/03.03.2023

DIRECȚIA ADMINISTRAȚIE PUBLICĂ,

NR. ÎNREGISTRARE:

JURIDIC CONTENCIOS, ACHIZIȚII PUBLICE, CONTRACTE540/.....2.8.MAR.2023

RAPORT DE SPECIALITATE

la proiectul de hotărâre privind aprobarea :
**PLANULUI URBANISTIC ZONAL - „RIDICARE RESTRICȚIE DE CONSTRUIRE
GENERATĂ DE INTERSECȚIE ÎN VEDEREA CONSTRUIRII UNEI LOCUINȚE”,
Municipiul Ploiești, str. Mărășești nr. 48,**

INIȚIATOR: BĂDICEANU ALEXANDRA

PROIECTANT: S.C. BIG ARHIGEO SRL –arh. Bogdan Florin Georgescu, atestat R.U.R.

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, Planul Urbanistic Zonal (P.U.Z.) - „RIDICARE RESTRICȚIE DE CONSTRUIRE GENERATĂ DE INTERSECȚIE ÎN VEDEREA CONSTRUIRII UNEI LOCUINȚE”, Municipiul Ploiești, str. Mărășești nr. 48, beneficiar - Bădiceanu Alexandra;

Pentru construirea locuinței propuse se are în vedere ridicarea restricțiilor de construire și modificarea prevederilor P.U.G.-ului aprobat prin H.C.L. Ploiești nr. 209/1999 și a cărei valabilitate a fost prelungită prin H.C.L. nr. 382/2009 .

Elaboratorul a executat Planul Urbanistic Zonal la comanda d-nei Bădiceanu Alexandra, în concordanță cu prevederile Ordinului M.L.P.A.T. nr. 176/N/2000.

Acest Plan Urbanistic Zonal a fost solicitat prin certificatul de urbanism nr. 721/ 27.07.2022.

ANALIZA DOCUMENTAȚIEI DE URBANISM :

A. SITUAȚIA EXISTENTĂ :

- suprafața studiată este de 4700 mp și se compune din nr. cadastral 140494, proprietățile cu nr. poștale 46 și nr. 50 din str. Mărășești, nr. cadastral 147554, nr. cadastral 141870, porțiune din str. Mărășești-domeniul public al municipiului Ploiești.
- suprafața reglementată se compune din nr. cadastral 141870 și este de 381 mp din măsurători, respectiv 364 mp din acte.
- Categoria de folosință actuală a terenului este: curți construcții.
- Destinația terenului stabilită prin Planul Urbanistic General este pentru :
 - UTR V – 6: P.O.T max = 50 %, C.U.T max = 1,50

Destinația stabilită prin PUG aprobat și HCL nr. 209/1999 și 382/2009 este :

- IS – zona pentru instituții și servicii de interes general, Iscxr – construcții complexe, cu restricții întocmire PUZ – parțial

Funcțiunea dominantă : instituții și servicii de interes general cu funcțiuni complexe (cu regim mixt de înălțime, instituții publice aferente zonelor de locuit)

Funcțiuni complementare : activități productive nepoluante, căi de circulație pietonală, spații verzi, scuaruri

Utilizări permise: locuințe cu regim mixt de înălțime, servicii profesionale, sociale; comerț, turism; parcuri publice și aferente funcțiilor permise.

-CC-zona pentru căi de comunicație și construcții aferente, CCR –căi rutiere –parțial și CCRi-cu restricții intersecții complexe parțial

Funcțiunea dominantă : construcții și amenajări pentru căi de comunicații rutiere;

Funcțiuni complementare : sunt admise numai în condițiile art. 18 din RGU, în zona de protecție a drumurilor publice

Conform PUG și RLU imobilul este situat în zonă cu interdicții de construire până la elaborare PUD/PUZ, zona cu restricții de construire în intersecții complexe, este afectat parțial de prelungirea străzii Tudor Vladimirescu, propusă prin PUG, și se află în zonă protejată arhitectural. Retrageră minimă față de axul străzii Mărășești 22,5 ml și respectiv 19 ml din axul str. propuse prin PUG în prelungirea str.Tudor Vladimirescu.

Terenul are acces direct din str. Mărășești și oferă posibilitatea racordării la utilitățile existente în zonă.

B. SITUAȚIA PROPUȘA :

Prin prezentul P.U.Z. se propune ridicarea restricțiilor de construire și reglementarea construirii unei clădiri având destinația de locuință, cu regim de înălțime P+1E, precum și realizarea lucrărilor pentru asigurarea acceselor și utilităților.

Se propune un nou UTR și anume UTR V6 a, iar destinația terenului propus spre reglementare prin PUZ este:

Lm- zona rezidențială cu regim de înălțime P-P+2E, cu indicatorii urbanistici maximali P.O.T. max.propus = 50%, C.U.T. max.propus = 1,50, Rhmax = P+2, Hmax = 12 m.

Retragerile edificabilului față de limitele terenului vor fi conform planșei reglementări urbanistice :

- retrageră față de limita posterioară- 3 m;
- retrageră față de limita laterală Est 3,0 m ;
- retrageră față de limita de Vest 2, 0 m;
- retrageră față de aliniament/ limita de proprietate la str. Mărășești -5,0 m;

Parcaje:

Se propune amenajarea a 2 locuri de parcare în incintă, corelat cu studiul de circulație avizat

Accese:

Accesul auto și pietonal se vor realiza din str. Mărășești, conform studiului.

Spații verzi:

Se va amenaja ca spațiu verde o suprafață de minimum 15% din suprafața zonei funcționale Lm .

Utilitățile:

Vor fi asigurate prin racordarea la rețelele de alimentare cu apă, energie electrică, gaze naturale, canalizare și telefonie existente în zonă.

În urma analizei, în ședința din data de 22.02.2023, Comisia Tehnică de Amenajare a Teritoriului și Urbanism a acordat aviz favorabil .

Având în vedere că:

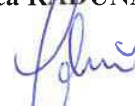
În perioada: 29.11.2022 – 13.12.2022 documentația de urbanism a fost supusă procedurii de informare și consultare a publicului, aferentă acestei documentații de urbanism și din acest punct de vedere s-au îndeplinit toate condițiile legale și se consideră că se poate iniția procedura de aprobare în cadrul Consiliului Local Ploiești.

Avizul C.T.A.T.U. nr. 002/22.02.2023 a stat la baza fundamentării avizului Arhitectului Șef nr. 001/22.02.2023.

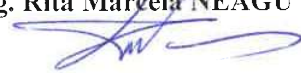
Supunem spre analiză și aprobare Consiliului Local Ploiești proiectul de hotărâre privind documentația:

Planul Urbanistic Zonal (P.U.Z.) - „RIDICARE RESTRICTIE DE CONSTRUIRE GENERATĂ DE INTERSECȚIE ÎN VEDEREA CONSTRUIRII UNEI LOCUINTE”, Municipiul Ploiești, str. Mărășești nr. 48, beneficiar Bădiceanu Alexandra, cu respectarea Avizului Arhitectului Șef al Municipiului Ploiești, aviz nr. 001 / 22.02.2023.

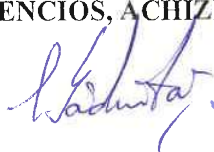
ARHITECT ȘEF,
arh. Veronica RADUNĂ



DIRECTOR GENERAL ADJUNCT,
ing. Rita Marcela NEAGU



DIRECTIA ADMINISTRATIE PUBLICA,
JURIDIC CONTENCIOS, ACHIZITII PUBLICE, CONTRACTE



Intocmit : consilier, Cristina MOGOȘ

03.03.2023

