

**ROMÂNIA**

**JUDEȚUL PRAHOVA**

**MUNICIPIUL PLOIEȘTI**

**DIRECȚIA GENERALĂ DE DEZVOLTARE URBANĂ**

**NR. ÎNREGISTRARE:**

**304112/22.05.2023**

**DIRECȚIA ADMINISTRAȚIE PUBLICĂ,**

**NR. ÎNREGISTRARE:**

**JURIDIC CONTENCIOS, ACHIZIȚII PUBLICE, CONTRACTE 854/25.05.2023**

## **RAPORT DE SPECIALITATE**

**la proiectul de hotărâre privind aprobarea :**

**PLANULUI URBANISTIC ZONAL - „RIDICARE RESTRICȚIE DE CONSTRUIRE ȘI SCHIMBARE DESTINAȚIE TEREN DIN ZONĂ INSTITUȚII ȘI SERVICII ÎN ZONĂ LOCUINȚE COLECTIVE PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL”, Municipiul Ploiești, str. Fortunei nr. 1, nr. cadastral 124385,**

**INIȚIATORI: APOSTOL ALEXANDRU și APOSTOL LUCIANA**

**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 - „RIDICARE RESTRICȚIE DE CONSTRUIRE ȘI SCHIMBARE DESTINAȚIE TEREN DIN ZONĂ INSTITUȚII ȘI SERVICII ÎN ZONĂ LOCUINȚE COLECTIVE PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL”, Municipiul Ploiești, str. Fortunei nr. 1, nr. cadastral 124385, beneficiari - Apostol Alexandru și Apostol Luciana;

Pentru construirea imobilului de locuințe colective propus se are în vedere ridicarea restricției 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, prin schimbarea destinației terenului din zonă instituții și servicii în zonă locuințe colective.

Elaboratorul a executat Planul Urbanistic Zonal la comanda soților Apostol Alexandru și Apostol Luciana, 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. 459/ 20.05.2022.

### **ANALIZA DOCUMENTAȚIEI DE URBANISM :**

#### **A. SITUAȚIA EXISTENTĂ :**

- Suprafața studiată de 6000 mp se compune din nr. cadastrale 142663, 1083 (str. Fortunei nr. 3), 124385, 145713-C1, 142297 (Str. Gheorghe Doja nr.111-113), 141872, 147142, 147991, imobilul din str. Primăverii nr. 2B și porțiune din str. Fortunei și str. Gheorghe Doja-domeniul public al municipiului Ploiești.
- Suprafața terenului reglementat = 857 mp din acte și respectiv de 855 mp din măsurători, aferentă nr. cadastral 124385.
- Categoria de folosință actuală a terenului este: curți construcții.
- Destinația stabilită prin PUG aprobat și HCL nr. 209/1999 și 382/2009 este :
  - UTR N 15: IS – zona pentru instituții și servicii de interes general, ISr – cu restricție întocmire P.U.Z./P.U.D., cu indicatorii urbanistici P.O.T max = 50 %, C.U.T max = 1,50, regim de înălțime mixt

Utilizări permise:

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

Utilizări permise cu condiții:

-oricare din funcțiunile permise cu condiția existenței unui proiect elaborat conform legii 50/1991, republicată, Legii nr. 10/1995 și cu condiția existenței unui PUZ/PUD aprobat.

Utilizări interzise:

-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 din R.G.U.

-retragere de 3 - 5 m fata de aliniament sau respectarea aliniamentului existent; în susținerea acestei reglementări este necesară prezentarea unei desfășurări stradale (plan și montaj fotografic) însoțite 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 posterioară ale parcelei, vor respecta Codul Civil;

- distanța minimă între construcțiile amplasate pe aceeași parcelă este egală cu jumătate din înălțimea construcției celei mai înalte, dar nu mai mică de 3,0 m pentru a permite întreținerea acestora, accesul mijloacelor de stingere a incendiilor, precum și a mijloacelor de salvare;

- distanța între clădiri 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 – conform OMS nr.119/2014 modificat și completat (în cazul în care nu se respecta această condiție se va întocmi obligatoriu un Studiu de însorire, care se va analiza 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 strada Fortunei și oferă posibilitatea racordării la utilitățile existente în zonă.

## **B. SITUAȚIA PROPUȘA :**

Prin prezentul P.U.Z. se propune ridicarea restricției de construire, schimbarea destinației terenului din zonă instituții și servicii în zonă locuințe colective și reglementarea construirii unui imobil de locuințe colective cu regim de înălțime S/D+ P+2E+3E retras.

Se propune un nou UTR și anume UTR N15a, zona locuințe colective –Lb, cu indicatorii urbanistici maximali P.O.T. max.propus = 50%, C.U.T. max. propus = 1,80, regim de înălțime S/D+ P+2E+3E retras, Hmax = 16 m.

Regim de aliniere propus – retras la 5 m de la aliniamentul la str. Fortunei.

Retragerile minime ale edificabilului propus pentru zona Lb față de limitele terenului vor fi conform planșei reglementări urbanistice:

- 5 m față de limita laterală spre Nord,

- 3 m față de limita laterală spre Sud și față de limita posterioară.

Către imobilul cu numărul cadastral 1083 (str. Fortunei nr. 3) nu vor fi amplasate balcoane și terasele de etajul 3 vor avea elemente de opacitate.

Se vor asigura distanțele de siguranță la foc față de vecinătăți în conformitate cu normativul P118-99 - art. 2.2.2.

Parcaje:

Se propune amenajarea a 1,5 locuri de parcare pentru fiecare unitate locativă, respectiv 14 locuri de parcare în incintă, la subsol sau demisol.

Accese:

Accesul auto și pietonal se vor realiza din str. Fortunei, conform studiului de fundamentare a acceselor în incintă.

Spații verzi:

Se va amenaja ca spațiu verde o suprafață de minimum 20% din suprafața zonei funcționale Lb .

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 11.05.2023, Comisia Tehnică de Amenajare a Teritoriului și Urbanism a Municipiului Ploiești a acordat aviz favorabil .

Având în vedere că:

În perioada: 21.11.2022 – 05.12.2022 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. 014/11.05.2023 a stat la baza fundamentării avizului Arhitectului Șef nr. 008/11.05.2023.

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

Planul Urbanistic Zonal - „RIDICARE RESTRICȚIE DE CONSTRUIRE ȘI SCHIMBARE DESTINAȚIE TEREN DIN ZONĂ INSTITUȚII ȘI SERVICII ÎN ZONĂ LOCUINȚE COLECTIVE PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL”, Municipiul Ploiești, str. Fortunei nr. 1, nr. cadastral 124385, beneficiari Apostol Alexandru și Apostol Luciana, cu respectarea Avizului Arhitectului Șef al Municipiului Ploiești, aviz nr. 008 / 11.05.2023.

**ARHITECT ȘEF,**

**arh. Veronica RĂDUNĂ**

**DIRECTOR GENERAL ADJUNCT,**

**ing. Rita Marcela NEAGU**

**DIRECTIA ADMINISTRATIE PUBLICA,**

**JURIDIC CONTENCIOS, ACHIZITII PUBLICE, CONTRACTE**

**Intocmit : consilier, Cristina MOGOȘ**

**22.05.2023**