

ROMANIA
JUDEȚUL PRAHOVA
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI PLOIEȘTI

Hotărârea nr.....
privind aprobarea

Planului Urbanistic Zonal – “SCHIMBARE DESTINAȚIE DIN ZONĂ LOCUINȚE ÎN ZONĂ MIXTĂ INSTITUȚII ȘI SERVICII ȘI LOCUINȚE COLECTIVE PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL S/D+P+5”, Municipiul Ploiești, str. Trâmbiței, nr 7, NC 147707,

Consiliul Local al municipiului Ploiești :

Văzând Referatul de aprobare nr. / al primarului municipiului Ploiești, domnul Andrei Liviu Volosevici, Raportul de specialitate comun al Direcției Generale de Dezvoltare Urbană nr. 309980/14.12.2023 și al Direcției Administrație Publică, Juridic-Contencios, Achiziții Publice, Contracte nr.2023 și documentația – Plan Urbanistic Zonal -“SCHIMBARE DESTINAȚIE DIN ZONĂ LOCUINȚE ÎN ZONĂ MIXTĂ INSTITUȚII ȘI SERVICII ȘI LOCUINȚE COLECTIVE PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL S/D+P+5”, Municipiul Ploiești, str. Trâmbiței, nr 7, NC 147707, beneficiar - SC PRIS SRL, întocmită de S.C. BIG STUDIO-ARH DESIGN SRL -arh. BOGDAN GEORGESCU, atestat RUR ;

Având în vedere Avizul favorabil al Comisiei Tehnice de Amenajarea Teritoriului și Urbanism nr. 034 din data de 05.10.2022, aviz care a stat la baza fundamentării avizului favorabil al Arhitectului Șef nr. 015 din data de 05.10.2022;

Ținând cont de Avizul Comisiei de specialitate nr. 4 ”Comisia pentru Organizare și Dezvoltare Urbanistică, Realizarea Lucrărilor Publice, Circulație Rutieră, Conservarea Monumentelor Istorice și de Arhitectură” din data de.....;

În baza Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Ploiești nr. 426 din data de 26.11.2020 privind constituirea Comisiei Tehnice de Amenajarea Teritoriului și Urbanism a Municipiului Ploiești;

În conformitate cu art. 47 din Legea nr.350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul art. 129, alin. (1) și alin. (6), lit. c) și art. 196, alin. (1), lit. a) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/03.07.2019 privind Codul administrativ, modificată și completată,

HOTĂRĂȘTE :

ART.1 Aprobă Planul Urbanistic Zonal -“SCHIMBARE DESTINAȚIE DIN ZONĂ LOCUINȚE ÎN ZONĂ MIXTĂ INSTITUȚII ȘI SERVICII ȘI LOCUINȚE COLECTIVE PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL S/D+P+5”, Municipiul Ploiești, str. Trâmbiței, nr 7, NC 147707, beneficiar - SC PRIS SRL, prevăzut în anexa care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

ART.2 Prevederile Planului Urbanistic Zonal prevăzute la art.1 sunt valabile până la aprobarea actualizării Planului Urbanistic General al municipiului Ploiești.

ART.3 Direcția Generală de Dezvoltare Urbană va duce la îndeplinire prezenta hotărâre.

ART.4 Direcția Administrație Publică, Juridic - Contencios, Achiziții Publice, Contracte va aduce la cunoștința celor interesați prevederile prezentei hotărâri.

Data în Ploiești, astăzi,

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

**CONTRASEMNEAZĂ :
SECRETAR GENERAL,
Mihaela Lucia CONSTANTIN**

ROMÂNIA
JUDEȚUL PRAHOVA
MUNICIPIUL PLOIEȘTI
PRIMAR

NR. 820 / 15.12.2023

REFERAT DE APROBARE

la Proiectul de hotărâre :

Plan Urbanistic Zonal -“Schimbare destinație din zonă locuințe în zonă mixtă instituții și servicii și locuințe colective pentru construire imobil S/D+P+5”, municipiul Ploiești, str. Trâmbiței, nr 7, nr. cadastral 147707,

Beneficiar: SC PRIS SRL,

**Proiectant: S.C. BIG STUDIO-ARH DESIGN SRL -arh. Bogdan Georgescu, atestat
RUR**

Prin cererile înregistrate cu nr. 306909/23.08.2023 și nr. 306986/25.08.2023 la Registratura Direcției Generale de Dezvoltare Urbană din cadrul Primăriei municipiului Ploiești, s-a solicitat analizarea și aprobarea Planului Urbanistic Zonal -“Schimbare destinație din zonă locuințe în zonă mixtă instituții și servicii și locuințe colective pentru construire imobil S/D+P+5”, elaborat de către S.C. BIG STUDIO-ARH DESIGN SRL - arh. Bogdan Georgescu, pentru amplasamentul situat în municipiul Ploiești, str. Trâmbiței, nr 7, nr. cadastral 147707.

Proiectantul a executat Planul Urbanistic Zonal la comanda SC PRIS SRL, în concordanță cu Ordinul M.L.P.A.T. nr. 176/N/2000 și în conformitate cu Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

Elaboratorul modifică prevederile Planului Urbanistic General aprobat prin Hotărârea Consiliului local al municipiului Ploiești nr. 209 din 10.12.1999 și nr. 382/2009 (de prelungire a valabilității), respectând prevederile Ordinului M.L.P.A.T. nr. 176/N/2000 - Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal;

Supun spre analiză și aprobare Consiliului local al municipiului Ploiești proiectul de hotărâre privind :

Planul Urbanistic Zonal -“Schimbare destinație din zonă locuințe în zonă mixtă instituții și servicii și locuințe colective pentru construire imobil S/D+P+5”, pentru amplasamentul situat în municipiul Ploiești, str. Trâmbiței, nr 7, nr. cadastral 147707, înțocmit de S.C. BIG STUDIO-ARH DESIGN SRL -arh. Bogdan Georgescu.

PRIMAR,
ANDREI LIVIU VOLOSEVICI

DIRECȚIA ADMINISTRAȚIE PUBLICĂ,

NR. ÎNREGISTRARE:

JURIDIC- CONTENCIOS, ACHIZIȚII PUBLICE, CONTRACTE

2003/15.12.2023
.....

RAPORT DE SPECIALITATE

la proiectul de hotărâre privind aprobarea :

Plan Urbanistic Zonal -"SCHIMBARE DESTINAȚIE DIN ZONĂ LOCUINȚE ÎN ZONĂ MIXTĂ INSTITUȚII ȘI SERVICII ȘI LOCUINȚE COLECTIVE PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL S/D+P+5", Municipiul Ploiești, str. Trâmbiței, nr 7, NC 147707,

INIȚIATOR: - SC PRIS SRL

PROIECTANT: S.C. BIG STUDIO-ARH DESIGN SRL -arh. BOGDAN GEORGESCU,
atestat RUR

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 -"SCHIMBARE DESTINAȚIE DIN ZONĂ LOCUINȚE ÎN ZONĂ MIXTĂ INSTITUȚII ȘI SERVICII ȘI LOCUINȚE COLECTIVE PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL S/D+P+5", Municipiul Ploiești, str. Trâmbiței, nr 7, NC 147707, beneficiar - SC PRIS SRL.

Pentru construirea imobilului de locuințe colective și servicii se are în vedere 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 SC PRIS SRL, 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. 768 /23.08.2022 și respectiv nr. 906/04.08.2021.

ANALIZA DOCUMENTAȚIEI DE URBANISM :

A. SITUAȚIA EXISTENTĂ :

Suprafața terenului în vederea reglementării este de 7213 mp.

Suprafața studiată 22700 mp.

- Categoria de folosință actuală a terenului este: curți-construcții și vie.
- Destinația terenului stabilită prin Planul Urbanistic General este pentru :

UTR E2: L- zona locuințe, Lmx-zonă rezidențială cu regim de înălțime mixt P+2-4E, cu indicatorii urbanistici maximi POT maxim = 50%, CUT maxim = 1,5 (conform H.C.L. Ploiești nr. 293/2007).

Pe teren se află o construcție S +P+3E, neintabulată, edificată de fostul proprietar în baza autorizației de construire nr. 114/2006 emisă de Primăria municipiului Ploiești.

Destinația stabilită prin planurile urbanistice actuale: L- zona locuințe, Lmx zonă rezidențială cu regim de înălțime mixt P+2-4E.

Terenul se încadrează în zona valorică B, conform H.C.L. nr. 553 din 2011 și H.C.L. nr. 361/ 2012.

REGLEMENTĂRI EXISTENTE:

Reguli de amplasare – retrageri minime:

- retragerea minimă obligatorie față de axul Pârâului Dâmbu 26 m.
- distanța între clădirile amplasate pe aceeași parcelă – minim 3m, pentru a permite întreținerea acestora, accesul mijloacelor de stingere a incendiilor, precum și a mijloacelor de salvare;
- distanța între clădiri amplasate pe parcele alăturare va fi mai mare sau cel puțin egală cu înălțimea celei mai înalte dintre ele pentru a nu se umbri reciproc;
- orice construcții, lucrări sau plantații se pot face de către proprietarul fondului numai cu respectarea unei distanțe minime de 60 cm față de linia de hotar; orice derogare de la distanța minimă se poate face prin acordul părților, exprimat printr-un înscris autentic.

Terenul în suprafață de 7213 mp are acces direct din str. Trâmbiței și str. Cornățel și are posibilități de racordare la utilitățile existente în zonă.

B. . SITUAȚIA PROPUȘA :

Prin prezentul P.U.Z. se propune schimbarea destinației terenului din zonă locuințe în zonă mixtă instituții și servicii și locuințe colective, pentru construire imobil S/D+P+5. Pentru imobilul reglementat, în suprafața totală de 7213 mp, se propune următoarea zonă funcțională:

- UTR E2a :

-IS/Lb-zonă mixtă instituții și servicii și locuințe colective, cu indicatorii urbanistici maximali:

- P.O.T. max.= 50% , C.U.T. max.= 2,00, din care CUT maxim pentru locuințe colective 1,8
- IS/Lb1- Rh=S/D+P+4E+5retras, H coamă =22 m
- IS/Lb2- Rh=S/D+P+1E, H coamă =9 m
- CCrp- zonă căi de comunicații rutieră privată (aferentă spațiului de întoarcere)

Retrageri minime ale edificabilului propus față de limitele terenului:

-se propun 2 edificabile, unul pentru terenul cu front la str. Cornățel cu retragerile:

- retragere față de limita de proprietate spre str. Cornățel - 5 m,
- retragere față de limita de proprietate spre str. Trâmbiței - 5 m
- retragere față de limitele laterale de Sud și Est ale terenului 5 m (cu reducere la 2,3 m pe conturul construcției existente pe latura de Est);
- retragere față de limita laterală de Vest -10m.

- și al doilea edificabil (pe terenul cu lățimea cuprinsă între 17,69m-14,56 m) cu retragerile:

- retragere față de toate limitele terenului de 2 m.

Parcaje: Pentru fiecare unitate locativă se vor asigura 1,5 locuri de parcare, iar pentru birouri și servicii se va respecta Anexa 5 din HGR 525/1996. Acestea se vor realiza parțial la sol, parțial în subsol.

Accese:

Accesul se va realiza din str. Trâmbiței (prevăzută cu spațiu de întoarcere în incintă) și str. Cornățel (intrare și ieșire numai pe relație de stânga, datorită faptului că e stradă cu sens unic).

În planșa tip de proprietate a fost instituită servitute de trecere pentru platforma de întoarcere pentru riverani și respectiv pentru crearea unei legături între străzile Trâmbiței și Cornățel.

Spații verzi:

Suprafețele de teren neocupate cu construcții, accese vor fi amenajate ca spații plantate - min. 20% din suprafața terenului reglementat.

Utilitățile:

Vor fi asigurate prin extinderea rețelelor de alimentare cu apă, energie electrică, gaze naturale, canalizare, existente în zonă.

În urma analizei, în ședința din data de 05.10.2022, Comisia Tehnică de Amenajare a Teritoriului și Urbanism a acordat aviz favorabil.

Având în vedere că:

În perioada: 06.09.2022 – 20.09.2022, 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. 034/05.10.2022 a stat la baza fundamentării avizului Arhitectului Șef nr. 015/05.10.2022.

Supunem spre analiză și aprobare Consiliului Local al Municipiului Ploiești proiectul de hotărâre privind: Planul Urbanistic Zonal -“SCHIMBARE DESTINAȚIE DIN ZONĂ LOCUINȚE ÎN ZONĂ MIXTĂ INSTITUȚII ȘI SERVICII ȘI LOCUINȚE COLECTIVE PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL S/D+P+5”, Municipiul Ploiești, str. Trâmbiței, nr 7, NC 147707, beneficiar SC PRIS SRL, cu respectarea Avizului Arhitectului Șef al Municipiului Ploiești, aviz nr. 015/05.10.2022.

ARHITECT ȘEF,
arh. Veronica RĂDUNĂ

14 DEC. 2022

DIRECTOR GENERAL ADJUNCT,
ing.

DIRECȚIA ADMINISTRAȚIE PUBLICĂ,
JURIDIC - CONTENCIOS, ACHIZIȚII PUBLICE, CONTRACTE

Intocmit : consilier, Cristina MOGOȘ
12.12.2023