

RAPORT DE SPECIALITATE

**Privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu –
Ridicare restricție de construire până la elaborare documentație de urbanism
PUD/PUZ pentru consolidare, mansardare și reamenajare imobil
str.Democrației nr.33, Ploiești**

**Beneficiar : PRIMĂRIA MUNICIPIULUI PLOIEȘTI
Proiectant : OFICIUL PUBLIC PROIECT - arh.Vladimir CAZAN**

Potrivit prevederilor Legii nr. 453/2001, a Ordinului M.L.P.A.T. nr. 91/1991 completat cu Ordinul M.L.P.A.T. nr. 37/N/2000, a Legilor nr.350/2001 și nr.289/2006 și a cererii înregistrată la Primăria municipiului Ploiești – Direcția Generală de Dezvoltare Urbană, s-a prezentat proiectul :

Plan Urbanistic de Detaliu – Ridicare restricție de construire până la elaborare documentație de urbanism PUD/PUZ pentru consolidare, mansardare și reamenajare imobil, str.Democrației nr.33, Ploiești ;

Proiectantul a executat Planul Urbanistic de Detaliu la comanda făcută de PRIMĂRIA MUNICIPIULUI PLOIEȘTI în concordanță cu prevederile Ordinului M.L.P.A.T. nr.91/1991, modificat de Ordinul M.L.P.A.T. nr. 37/N /08.06.2000 și în conformitate cu Legea nr.350/2001 privind urbanismul și amenajarea teritoriului și Legea nr.289/2006 pentru modificarea și completarea Legii nr.350/2001.

Terenul care face obiectul acestei solicitări este situat în intravilanul municipiului Ploiești și face parte din domeniul privat al Municipiului Ploiești, conform Deciziei nr.684/1962, HCL Ploiești 18/1997, HCL 20/1998, având suprafața totală de 1.542,50 mp (mai puțin terenul de sub construcțiile C1, C2, C3, C4, C5). Construcțiile C1, C2, C3, C4 și C5 au fost înstrăinate către diverse persoane fizice împreună cu suprafața de teren aflată sub aceste construcții. Accesul la acestea se realizează pe terenul aflat în proprietate privată a Municipiului Ploiești.

Conform PUG aprobat prin HCL nr.209/1999 destinația terenului situat în UTR S 1 :

- IS - zonă pentru instituții și servicii de interes general
 - ISr – cu restricție de construire până la elaborare P.U.D./P.U.Z.
 - 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
- este situat în zonă protejată din punct de vedere arhitectural
- are posibilitatea racordării la utilitățile existente în zonă ;
- se încadrează în zonă valorică B, conform H.C.L. 316/2002.
- parcelă construibilă
- POT 50 %
- CUT = 1,50 ;
- dispune de acces auto și pietonal din str.Democrației

- Retrageri – minim 8,25ml din axul str.Democrației
- Regim de înălțime – mixt
- Utilizări permise :
 - « IS » : locuințe în bloc cu regim mixt de înălțime ; servicii profesionale, sociale și personale ; comerț ; turism ; parcuri publice și aferente funcțiilor admise.
- Utilizări interzise :
 - « IS » : orice unități economice poluante și care generează trafic intens; construcții pe parcele care nu îndeplinesc condițiile de suprafață minimă și front la stradă și asigurarea tuturor funcțiilor aferente funcțiunii dominante ; amenajări provizorii sau instalări de chioscuri/improvizații pe domeniul public.

Acest PUD a fost solicitat prin Certificatul de Urbanism nr. 839 din 22.05.2008.

OBIECTUL acestui P.U.D. îl constituie întocmirea unei documentații tehnice în vederea ridicării restricției de construire până la elaborare documentație de urbanism PUD/PUZ reglementată prin P.U.G. pentru consolidare, mansardare și reamenajare imobil.

În urma analizei documentației elaborate de către arh.Vladimir Cazan constatăm :

✓ Se propun două variante de lotizare a terenului :

○ Varianta 1 :

- Pe latura spre SE la o distanță de 4,15ml și paralel cu limita actuală și pe o lungime de 22,25 ml se propune noua limită. Din acest punct se trasează paralel cu limita stradală limita de NE până la intersecția cu conturul construcției C5. Se obțin astfel două parcele noi :

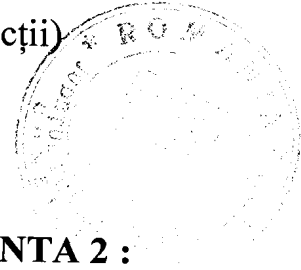
- Parcela „A” (aferentă „Casei Căsătoriilor”)
 - St = 671,00mp
 - POT propus = 43,50%
 - CUT propus – 0,80
 - Regim de înălțime P+M
- Parcela „B” (aferentă celorlalte construcții)
 - St = 871,50mp
 - POT propus = 38,30%
 - CUT propus – 0,40

○ Varianta 2 :

- Pe latura spre SE la o distanță de 4,15ml și paralel cu limita actuală și pe o lungime de 18,54 ml se propune noua limită. Se face un racor de 3,00m între limita laterală nou propusă și limita posterioară care este o linie frântă conform planșei anexă 4.2. Se obțin astfel două parcele noi :

- Parcela „A” (aferentă „Casei Căsătoriilor”)
 - St = 678,00mp
 - POT propus = 43,00%
 - CUT propus – 0,80
 - Regim de înălțime P+M

- Parcela „B” (aferentă celorlalte construcții)
 - St = 864,50mp
 - POT propus = 38,60%
 - CUT propus – 0,40



✓ Ca urmare a analizei documentației a fost aprobată **VARIANTA 2** :

- Parcela „A” (aferentă „Casei Căsătoriilor”)
 - St = 678,00mp
 - POT propus = 43,00%
 - CUT propus – 0,80
 - Regim de înălțime P+M

Beneficiarul a obținut următoarele avize și acorduri :

- privind utilități urbane :
 - alimentare cu energie electrică : nr.978/13.06.2008
- privind :
 - protecția mediului : nr.5759/24.06.2008
 - sănătatea populației : nr.669/25.03.2008
- altele :
 - Direcția Județeană Prahova Pentru Cultură, Culte și Patrimoniul Cultural Național : nr.127/DU/MI/14.07.2008
 - Comisia Municipală pentru Transport și Siguranța Circulației : nr.11417/05.08.2008
 - PMP Serviciul Juridic Contencios : nr.651/25.07.2008
 - PMP Serviciul Aplicarea Legilor Proprietății : nr.219/25.07.2008
 - Poliția Rutieră : nr.627708/15.07.2008

În ședința din data de 30.07.2008 a Comisiei Tehnice de Urbanism și Amenajarea Teritoriului, s-a analizat documentația Planului Urbanistic de Detaliu – Ridicare restricție de construire până la elaborare documentație de urbanism PUD/PUZ pentru consolidare, mansardare și reamenajare imobil, str.Democrației nr.33, Ploiești și a fost avizată favorabil conform avizului nr. 124 din 30.07.2008.

Supunem avizării proiectul Planului Urbanistic de Detaliu – Ridicare restricție de construire până la elaborare documentație de urbanism PUD/PUZ pentru consolidare, mansardare și reamenajare imobil, str.Democrației nr.33, Ploiești, întocmit de arh.Vladimir Cazan.

VIZAT ,
SERVICIUL JURIDIC

.....

p. ARHITECT ȘEF
/ing.Rita Marcela NEAGU
DIRECTOR ADJUNCT

.....

EXPUNERE DE MOTIVE

**privind Proiectul de Hotărâre referitor la Planul Urbanistic de Detaliu –
Ridicare restricție de construire până la elaborare documentație de urbanism
PUD/PUZ pentru consolidare, mansardare și reamenajare imobil
str.Democrației nr.33, Ploiești**

Beneficiar : PRIMĂRIA MUNICIPIULUI PLOIEȘTI

Proiectant : OFICIUL PUBLIC PROIECT - arh.Vladimir CAZAN

Prin cererea înregistrată la Primăria municipiului Ploiești – Direcția Generală de Dezvoltare Urbană, s-a solicitat aprobarea proiectului : Plan Urbanistic de Detaliu – Ridicare restricție de construire până la elaborare documentație de urbanism PUD/PUZ pentru consolidare, mansardare și reamenajare imobil, str.Democrației nr.33, Ploiești, întocmit de arh.Vladimir Cazan.

Proiectantul a executat Planul Urbanistic de Detaliu la comanda făcută de PRIMĂRIA MUNICIPIULUI PLOIEȘTI în concordanță cu prevederile Ordinului M.L.P.A.T. nr. 91/1991, modificat de Ordinul M.L.P.A.T. nr. 37/N/08.06.2000 și în conformitate cu Legea nr.350/2001 privind urbanismul și amenajarea teritoriului și Legea nr.289/2006 pentru modificarea și completarea Legii nr.350/2001.

Potrivit Raportului de specialitate al Direcției Generale de Dezvoltare Urbană, proiectantul modifică prevederile Planului Urbanistic General al municipiului Ploiești aprobat prin Hotărârea nr 209 din 10.12.1999 a Consiliului Local al municipiului Ploiești, prin documentația tehnică ridicându-se restricția de construire până la elaborarea unei documentații de urbanism, respectând prevederile Legii nr.453/2001, a Ordinului M.L.P.A.T. nr. 91/1991, completat cu Ordinul M.L.P.A.T. nr. 37/N/2000.

Supunem spre aprobarea Consiliului Local al municipiului Ploiești Planul Urbanistic de Detaliu – Ridicare restricție de construire până la elaborare documentație de urbanism PUD/PUZ pentru consolidare, mansardare și reamenajare imobil, str.Democrației nr.33, Ploiești, la solicitarea făcută de PRIMĂRIA MUNICIPIULUI PLOIEȘTI, întocmit de arh.Vladimir Cazan.

COMISIA DE URBANISM,

Carmen DUMITRU

Gabriel IONESCU

Elisabeta POPOVICI

Florin Lucian SICOIE

Mirela LIMBOȘEANU

Marius MATEESCU

Costel HORGHIDAN

AVIZ

Nr. 124 DIN 30.07.2008

LUCRAREA : *Plan Urbanistic de Detaliu*
„Consolidare, mansardare și reamenajare imobil”

AMPLASAMENT : *str. Democrației nr.33*

INIȚIATOR : *PRIMĂRIA MUNICIPIULUI PLOIEȘTI*

ELABORATOR : *OFICIUL PUBLIC PROIECT - arh. Vladimir CAZAN*

În urma analizei, în ședința din data de 30 iulie 2008, Comisia Tehnică de Urbanism și Amenajarea Teritoriului acordă :

AVIZ FAVORABIL

pentru

Plan Urbanistic de Detaliu
„Consolidare, mansardare și reamenajare imobil – varianta 2”

Cu următoarele condiții :

- 1. avizul Comisiei Municipale pentru Transport și Siguranța Circulației în Municipiul Ploiești ;*
- 2. acordul notarial al vecinilor ;*

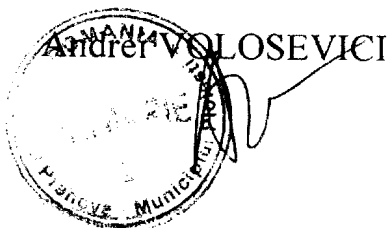
IMPORTANT :

- în cazul în care prin avizul obținut se vor aduce modificări documentației analizate se va reveni în C.T.U.A.T.

Având : 7 - voturi „pentru”
 0 - voturi „împotrivă”
 1 - abțineri
 1 - absențe

PREȘEDINTE,

Andrei VOLOSEVICI



p. ARHITECT ȘEF,

Rita Marcela NEAGU
DIRECTOR ADJUNCT

Secretar C.T.U.A.T.,

Daniel Dumitru

Vedere -amenajare destinata fotografierii
SC 1/100



PLAN URBANISTIC DE DETALIU

CONSOLIDARE, MANSARDARE SI
REAMENAJARE IMOBIL DIN STRADA
DEMOCRATIEI, NR.33

4.2

REGLEMENTARI URBANISTICE -

PROPUNERE AMENAJARE PARCELA VAR.1

PUD

PLAN SC1/200

LEGENDA

- 1 Limita parcelei initiale
- 2 Limita parcelei noi propuse pentru Casa Casatorilor
- 3 Tei existent ce se mentine
- 4 Nuc existent ce se mentine
- 5 Aliniament de arbusti tui ce se mentin
- 6 Amenajare destinata fotografierii
- 7 Fontana
- 8 Spatiu verde plantat cu flori
- 9 Banci
- 10 Pavaj decorativ destinat si circulatiei autoturismelor
- 11 Pavaj decorativ destinat exclusiv circulatiei pietonale

EXISTENT

Parcela initiala - 1542,5mp

EXISTENT	MAXIM
POT	40,6%
CUT	0,4
	ADMISS PUG
	50,0%
	1,5

PROPUNERE

Parcela <A>

aferenta "Casei Casatorilor"-
678mp

PROPIUS	MAXIM
POT	43,0%
CUT	0,8
	ADMISS PUG
	50,0%
	1,5

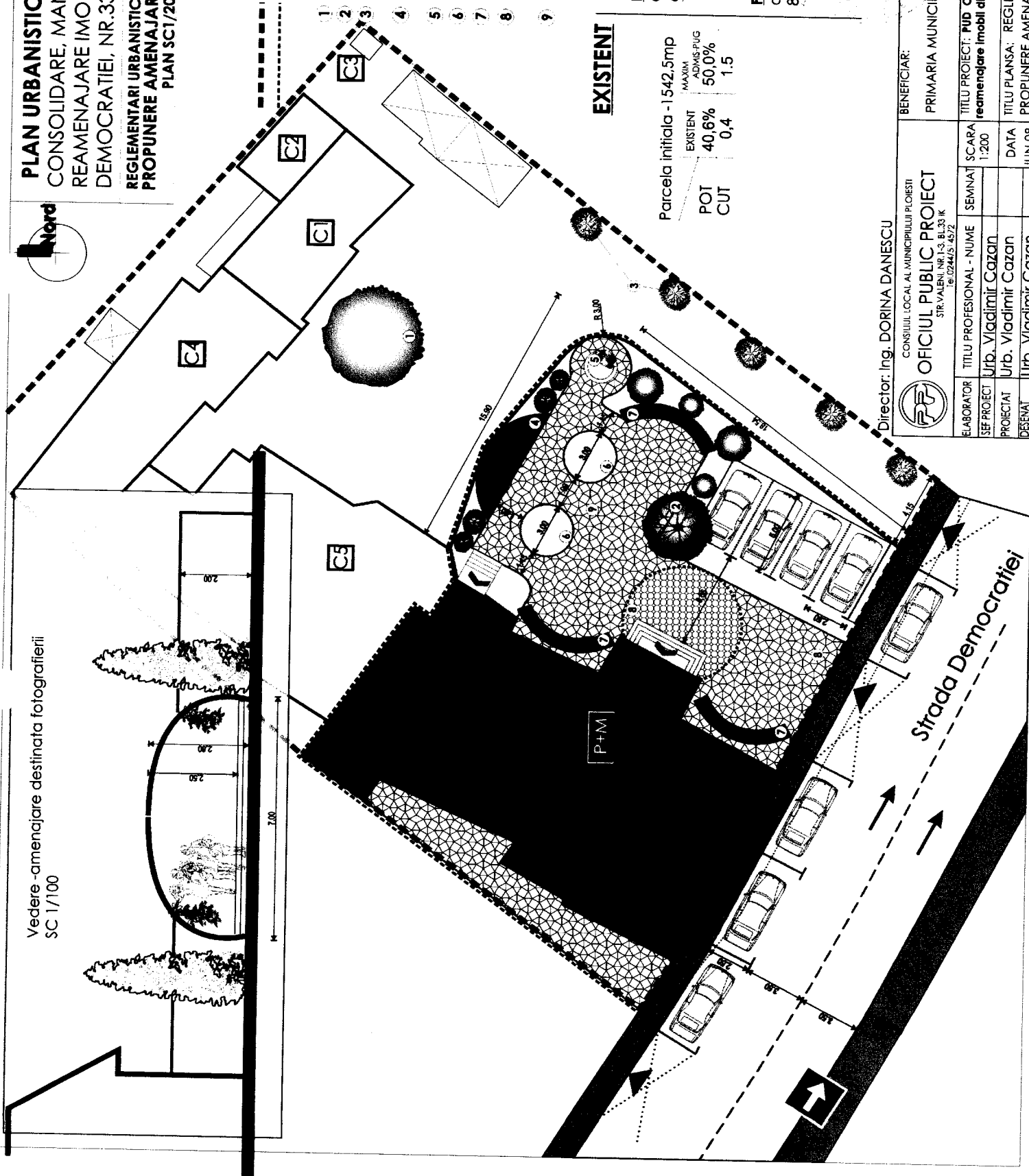
Parcela

aferenta celorlalte constructii -
864,5mp

PROPIUS	MAXIM
POT	38,6%
CUT	0,4
	ADMISS PUG
	50,0%
	1,5

Director: Ing. DORINA DANESCU

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI PLOESTI		BENEFICIAR:		PROIECT NR. 22 / 2008	
OFICIUL PUBLIC PROIECT		PRIMARIA MUNICIPIULUI PLOESTI		FAZA	
STR. VALENI, NR. 1-3, BL. 33 K		TITLU PROIECT: PUD Consolidare, mansardare si reamenajare imobil din str. Democratiei, nr. 33		P. U.D.	
10/0244/S.45/2		SCARA 1:200		TITLU PLANSĂ: REGLEMENTARI URBANISTICE	
ELABORATOR	TITLU PROFESIONAL - NUME	SEMNAȚ	DATA	PLANSĂ NR. 4.2	
SEF PROIECT	Urb. Vladimir Cazan				
PROIECTAT	Urb. Vladimir Cazan				
DESENAT	Urb. Vladimir Cazan				





**COMISIA PENTRU ORGANIZARE ȘI DEZVOLTARE
URBANISTICĂ, REALIZAREA LUCRĂRIILOR
PUBLICE, CIRCULAȚIE RUTIERĂ, CONSERVAREA
MONUMENTELOR ISTORICE ȘI DE ARHITECTURĂ**

R A P O R T

Comisia a luat în discuție proiectul de hotărâre privind :

Planul Urbanistic De Detaliu
„Ridicare restricție de construire până la elaborare documentație de urbanism
PUD/PUZ pentru consolidare, mansardare și reamenajare imobil”
str.Democrației nr.33, Ploiești

și :

AVIZ FAVORABIL , cu respectarea
condițiilor din Avizul CTUAT

PREȘEDINTE,
Carmen DUMITRU

SECRETAR,
Florin SICOIE

Data
18.08.2008