

RAPORT DE SPECIALITATE

**Privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal
„Modificare indicatori urbanistici (C.U.T. și regim de înălțime) în vederea
construirii unui bloc de locuințe S+P+3E+M”,
str. Rodica nr.3, Ploiesti**

Beneficiar : NEACȘU OVIDIU GEORGE

Proiectant: arh.Simona Gabriela VÂLCU

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.176/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 Zonal „Modificare indicatori urbanistici (C.U.T. și regim de înălțime) în vederea construirii unui bloc de locuințe S+P+3E+M”, str. Rodica nr.3, Ploiești.

Proiectantul a executat Planul Urbanistic Zonal la comanda domnului NEACȘU OVIDIU GEORGE, în concordanță cu prevederile Ordinului M.L.P.A.T. nr. 91/1991, modificat de Ordinul M.L.P.A.T. nr. 176/N/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 este proprietate particulară a domnului Neacșu Ovidiu George conform Contractului de vânzare-cumpărare autentificat sub nr.1750/2005, având suprafața de 860,00 mp.

Conform P.U.G. aprobat prin H.C.L. nr. 209/1999 destinația terenului situat în U.T.R. S 3b este :

- **L – zonă pentru locuințe**
 - Lm – predominant rezidențială cu regim de înălțime P, P+1-2
 - funcțiunea dominantă : locuințe individuale, cu regim mic de înălțime, majoritar parter
 - funcțiuni complementare : instituții și servicii complexe, activități nepoluante, circulații pietonale, spații verzi, scuaruri
- P.O.T. – 40,00% ;
- C.U.T. – 1,20 ;
- Regim de înălțime : max. P+1-2E
- parcelă construibilă ;
- posibilitatea racordării la utilitățile din zonă ;
- număr de parcaje – conform P.U.Z.
- Utilizări permise :
 - « L » : locuințe individuale, instituții publice aferente zonelor

rezidențiale, servicii profesionale, sociale și profesionale, comerț, activități nepoluante (conf. OMS 536/1997, art.4 și studiu de impact), anexe gospodărești cu regim de înălțime parter (în cond. OMS 536/1996, art.16).

➤ Utilizări interzise :

- « L » : orice unități economice poluante și care generează trafic intens; construcții pe parcele care nu îndeplinesc condițiile de suprafață minimă și front la stradă.

Acest P.U.Z. a fost solicitat prin Certificatul de Urbanism nr. 170 din 15.02.2008.

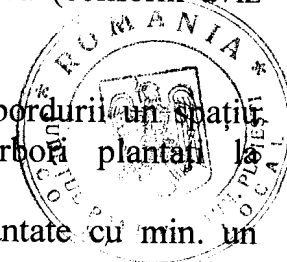
OBIECTUL acestui P.U.Z. îl constituie elaborarea unei documentații de urbanism necesară pentru modificarea unor indicatori urbanistici (C.U.T. și regim de înălțime) în vederea construirii unui bloc de locuințe cu regim de înălțime S+P+3E+M.

În urma analizei documentației elaborată de către arh.Simona Gabriela Vâlcu, constatăm următoarele propuneri :

➤ Zonă de locuințe colective și cu partiu special

- Utilizări permise : locuințe colective în blocuri cu P+3-M niveluri, instituții și servicii publice municipale, servicii financiar-bancare și de asigurări, alte servicii, locuințe cu partiu special pentru profesii libere, învățământ preșcolar, parcare multietajată, etc
- Utilizări interzise : orice alte activități care nu corespund caracterului zonei și prin aceasta prezintă riscul îndepărtării investitorilor interesați, activități productive poluante, construcții provizorii, depozitare en-gros, depozitari materiale refolosibile, platforme de pre colectare a deșeurilor urbane
- Amplasarea clădirilor față de aliniament :
 - Clădirile care alcătuiesc fronturi continue vor avea o adâncime față de aliniament care nu va depăși 2,00m
 - Clădirile pot fi amplasate pe aliniament în cazul în care înălțimea maximă la cornișă nu depășește distanța dintre aliniamente
 - Dacă înălțimea clădirii în planul aliniamentului depășește distanța dintre aliniamente clădirea se va retrage cu o distanță minimă egală cu plusul de înălțime al clădirii față de distanța dintre aliniamentele străzii, dar nu cu mai puțin de ½ din înălțime
- Regimul de înălțime :
 - S+P+3E+M cu Hmax = 17,00 m
 - Înălțimea maximă admisibilă în planul fațadei nu va depăși distanța dintre aliniamente; pot fi adăugate suplimentar unul sau două niveluri în funcție de volumetria caracteristică străzii, cu condiția retragerii acestora în limitele unui arc de cerc cu raza de 4,00m continuat cu tangenta sa la 45°.

- Parcaje : minim 1loc parcare/unitate locativă (conform aviz Poliția Rutieră)
- Spații plantate :
 - Toate circulațiile vor avea adiacent bordurii un spațiu verde cu lățimea de 1,00m și arbori plantați la max.3,00m
 - Spațiile libere vor fi înierbate și plantate cu min. un arbore la 100,00mp
 - Se vor păstra arborii cu înălțimea de peste 4,00m și diametrul de 15,00cm
 - În cazul tăierii unui arbore acesta se va înlocui cu 10 arbori pe parcela proprie
 - Parcajele vor avea minim un arbore la 4 mașini și vor fi înconjurate de gard viu cu înălțimea de minim 1,20m
- P.O.T. = 40,00%
- C.U.T. = 2,00 (CUT cu subsol = 2,40)



Beneficiarul a obtinut urmatoarele avize și acorduri :

- privind utilități urbane :
 - alimentare cu gaze naturale : nr.530/11.04.2007
- privind :
 - protecția mediului : nr.7543/15.08.2008
 - sănătatea populației : nr.1108/18.05.2007
- altele :
 - poliția rutieră : 62789/27.08.2008
 - Comisia Municipală ptr. Transport : nr.15322/15.10.2008

În ședința din data de 30.07.2008 a Comisiei Tehnice de Urbanism și Amenajarea Teritoriului, s-a analizat documentația Planului Urbanistic Zonal „Modificare indicatori urbanistici (C.U.T. și regim de înălțime) în vederea construirii unui bloc de locuințe S+P+3E+M”, str. Rodica nr.3, Ploiești și a fost avizată favorabil conform avizului nr. 130 din data de 30.07.2008.

Supunem avizarii proiectul Planului Urbanistic Zonal „Modificare indicatori urbanistici (C.U.T. și regim de înălțime) în vederea construirii unui bloc de locuințe S+P+3E+M”, str. Rodica nr.3, Ploiești, întocmit de arh.Simona Gabriela Vâlcu.

VIZAT,
SERVICIUL JURIDIC

.....

p. ARHITECT ȘEF
ing.Rita Marcela NEAGU
DIRECTOR ADJUNCT

.....

EXPUNERE DE MOTIVE

**Privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal
„Modificare indicatori urbanistici (C.U.T. și regim de înălțime) în vederea
construirii unui bloc de locuințe S+P+3E+M”,
str. Rodica nr.3, Ploiesti**

**Beneficiar : NEACȘU OVIDIU GEORGE
Proiectant: arh.Simona Gabriela VÂLCU**

Prin cererea înregistrată la Primăria municipiului Ploiești – Direcția Generală de Dezvoltare Urbană, s-a solicitat aprobarea proiectului : Plan Urbanistic Zonal „Modificare indicatori urbanistici (C.U.T. și regim de înălțime) în vederea construirii unui bloc de locuințe S+P+3E+M”, str. Rodica nr.3, Ploiești, întocmit de S.C. ARHIZANE PLAN S.R.L. - arh.Simona Gabriela Vâlcu.

Proiectantul a executat Planul Urbanistic Zonal la comanda domnului NEACȘU OVIDIU GEORGE, în concordanță cu prevederile Ordinului M.L.P.A.T. nr. 91/1991, modificat de Ordinul M.L.P.A.T. nr. 176/N/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, respectand prevederile Legii nr. 453/2001, a Ordinului M.L.P.A.T. nr.91/1991, completat cu Ordinul M.L.P.A.T. nr. 176/N/2000.

Supunem spre aprobarea Consiliului Local al municipiului Ploiești Plan Urbanistic Zonal „Modificare indicatori urbanistici (C.U.T. și regim de înălțime) în vederea construirii unui bloc de locuințe S+P+3E+M”, str.Rodica nr.3, Ploiești la solicitarea domnului NEACȘU OVIDIU GEORGE întocmit arh.Simona Gabriela Vâlcu.

COMISIA DE URBANISM,

Carmen DUMITRU _____

Gabriel IONESCU _____

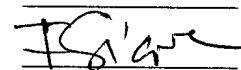
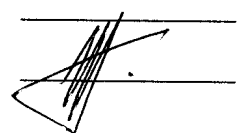
Elisabeta POPOVICI _____

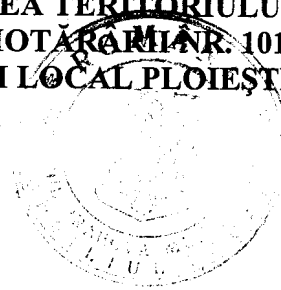
Florin Lucian SICOIE _____

Mirela LIMBOȘEANU _____

Marius MATEESCU _____

Costel HORGHIDAN _____



AVIZ

Nr. 130 DIN 30.07.2008

LUCRAREA : *Plan Urbanistic Zonal*
„Modificare indicatori urbanistici (C.U.T. și regim de înălțime)
în vederea construirii unui bloc locuințe S+P+3E+M”

AMPLASAMENT : *str. Rodica nr.3*

INIȚIATOR : *NEACȘU OVIDIU GEORGE*

ELABORATOR : *arh.Simona VÂLCU*

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

AVIZ FAVORABIL

pentru

Plan Urbanistic Zonal
„Modificare indicatori urbanistici (C.U.T. și regim de înălțime) în vederea construirii
unui bloc locuințe S+P+3E+M”

Cu următoarele condiții :

- 1. avizul Comisiei Municipale pentru Transport și Siguranța Circulației în Municipiul Ploiești ;*
- 2. avizul Poliției Rutiere ;*
- 3. avizul Agenției de Protecția Mediului ;*
- 4. revenire în C.T.U.A.T. la faza P.A.C.*

IMPORTANT :

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

Având : 8 - voturi „pentru”
 0 - voturi „împotrivă”
 0 - abțineri
 1 - absențe

PREȘEDINTE,

Andrei VOLOSEVICI

p. ARHITECT ȘEF,

Rita Marceja NEAGU
DIRECTOR ADJUNCT

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

Daniel Dumitru

P.U.Z. - CONSTRUCTIE LOCUINTE IN BLOC - S+P+3+M

MUN. PLOIESTI, STR. RODICA NR. 3

R

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

UTR - S-3b subzona a

P.O.T. = 40%

C.U.T. = 2,0 fara subzol parcaje

C.U.T. = 2,4 cu subzol parcaje



LIMITA ZONA STUDIATA

LIMITA PROPRIETATE

ZONA LOCUINTE CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

CONSTRUCTII EXISTENTE

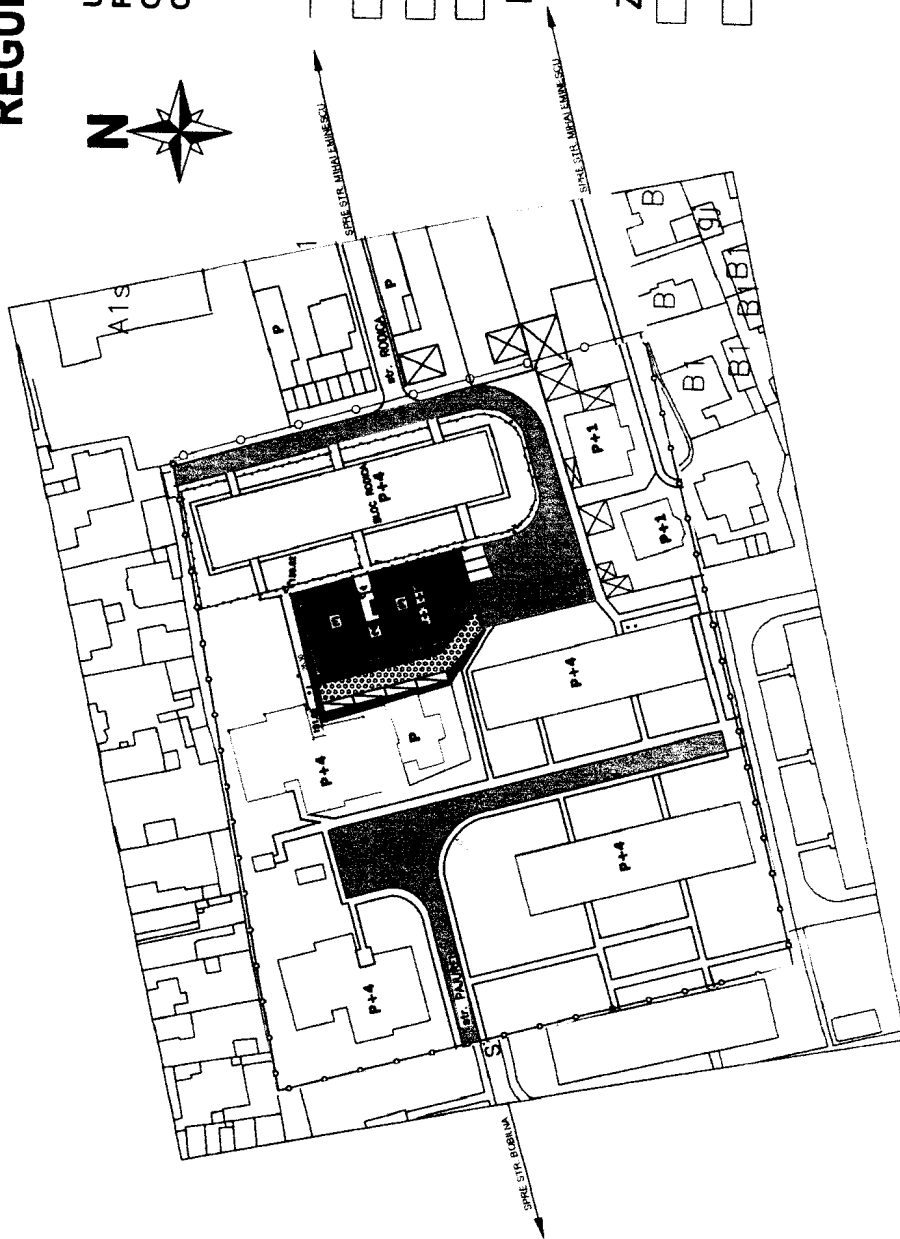
DRUM

BLOC LOCUINTE S+P+3+M
OBIECTUL P.U.Z.

ZONE SI SUBZONE FUNCTIONALE

L L zona locuinte si functiuni complet

CC CC zona cai de comunicatie
CCr rutiere



NOTA:

Regimul de alinire fata de vecinatati se impune prin studiu de insorire
Profilul strazii se pastreaza cel existent

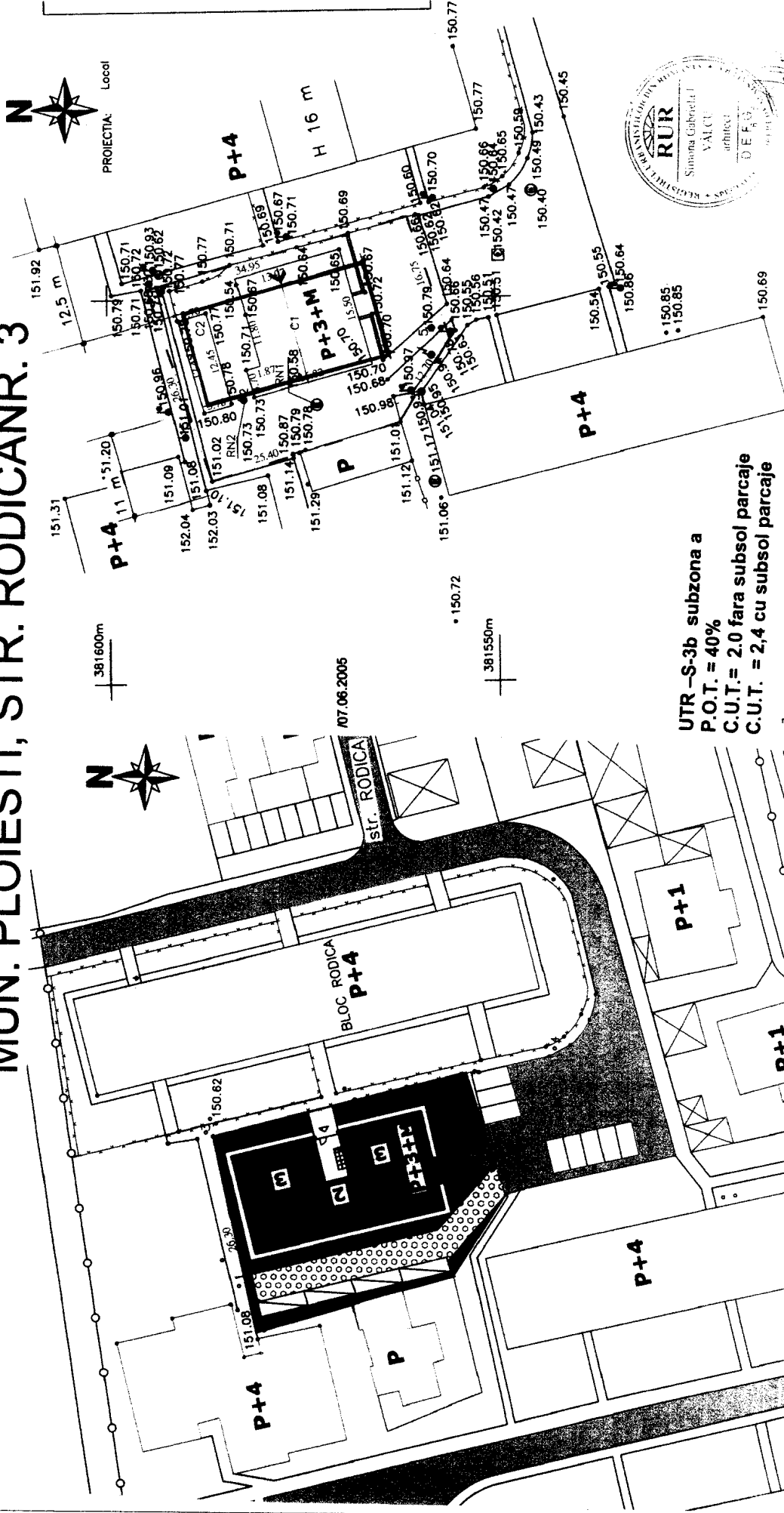


BIROU ARHITECTURA NR. 9 ARH. SIMONA GABRIELA VALCU Str. Banesti nr. 20 Ploiesti		Beneficiar: NEACUSU OVIDIU Str. Maramures nr. 16 ap. 11 Ploiesti. Titlul proiectului: P.U.Z. BLOC LOCUINTE S+P+3+M str. Rodica nr. 3 Ploiesti	
Proiectat arh. Simona Valcu	Scara 1:1000	REGULAMENT LOCAL DE URBANISM	
Desenat C. Avramescu	47	URBANISM	
		07.2008	

Proiectant Arhitectura : arh. Sever Nitu

P.U.Z. CONSTRUCTIE LOCUINTE IN BLOC - S+P+3+M

MUN. PLOIESTI, STR. RODICANR. 3



UTR -S-3b subzona a
P.O.T. = 40%
C.U.T. = 2.0 fara subzol parcaje
C.U.T. = 2,4 cu subzol parcaje



BIROU ARHITECTURA NR. 9 ARH. SIMONA GABRIELA VALCU Str. Banesti nr. 20 Ploiesti		Beneficiar: NEACSU OVIDIU Str. Maramures nr. 16 ap. 11 Ploiesti	
Proiectat arh. Simona Valcu	Scara 1: 500	Titlul proiectului: P.U.Z. BLOC LOCUINTE S+P+3+M str. Rodica nr. 3 Ploiesti	
Desenat C. Avramescu	Data 07.2008	REGULAMENT LOCAL DE URBANISM	
Pr. nr.		Faza: P.U.Z.	
		P.L.C.	

Proiectant Arhitectura : arh. Sever Nitu



**COMISIA PENTRU ORGANIZARE ȘI DEZVOLTARE
URBANISTICĂ, REALIZAREA LUCRĂRILOR
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 Zonal
„Modificare indicatori urbanistici (C.U.T. și regim de înălțime) în vederea
construirii unui bloc de locuințe S+P+3E+M”,
str. Rodica nr.3, Ploiești**

și :

AVIZ NEFAVORABIL (5 ÎMPOTRIVĂ –
2 PENTRU)

**PREȘEDINTE,
Carmen DUMITRU**

**SECRETAR,
Florin SICOIE**

Data: 3.11.2008

FSICOIE