



RAPORT DE SPECIALITATE

Privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu

“Ridicare restricție de construire până la elaborare P.U.D. pentru construire locuință P+1E cu piscină și teren tenis, bransamente utilități, împrejmuire”

Tarla 39, parcela 569/48, Ploiești

Beneficiar : PĂTRĂNESCU VIOREL
Proiectant : c.arh.Constantin DRĂGHICI

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 P.U.D. pentru construire locuință P+1E cu piscină și teren tenis, bransamente utilități, împrejmuire”, Tarla 39, parcela 569/48, Ploiești ;

Proiectantul a executat Planul Urbanistic de Detaliu la comanda domnului PĂTRĂNESCU VIOREL 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 este proprietate particulară în cote indivize a numiților Pătrănescu Viorel și Pătrănescu Alexandra (1/2), respectiv Nicolescu Daniela Carmen (1/2) Conform Contractului de vânzare-cumpărare nr.2365/01.08.2008, având suprafața de 3.007,00 mp.

Conform P.U.Z. aprobat prin H.C.L. nr.172/23.05.2008 imobilul are următoarele caracteristici :

- amplasament : UTR S 8a
- destinația terenului :
 - L – zonă de locuit
 - L1 – locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri în regim de construire continuu (înșiruit) sau discontinuu (cuplat sau izolat)
 - POT maxim=45%
 - CUT maxim 1,3
 - suprafața teren = 3.006,00mp (acte), respectiv 3.007,00 (măsurători)
 - regim de înălțime = max. P+2 (10 metri)
 - terenul are acces la drum de exploatare și posibilitatea racordării la utilitățile existente în zonă

- parcela construibilă pentru construcții în regim de construire înșiruit, cuplat, izolat (front la stradă mai mare de 12,00ml și suprafața mai mare de 350,00mp)
- retragere minimă obligatorie față de aliniamentul străzii – 6,00ml
- retragere față de limita posterioară a parcelei = minim 5,00ml
- retragere față de limitele laterale ale parcelei = minim 3,00ml
- distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă = minim 4,00ml
- aspectul exterior al clădirilor: se interzice realizarea unor false mansarde; garajele și anexele vizibile din circulații publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală
- toate noile bransamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice
- înprejmuirile spre stradă vor avea înălțimea de maxim 2.00ml din care un soclu opac de 0,60 și o parte transparentă dublată cu gard viu; gardurile spre limitele separative ale parcelelor vor fi opace cu înălțimi de maxim 2.50ml.

➤ Utilizări admise:

- locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri în regim de construire continuu (înșiruit) sau discontinuu (cuplat sau izolat); echipamente publice specifice zonei rezidențiale; scuaruri publice

➤ Utilizări admise cu condiționări:

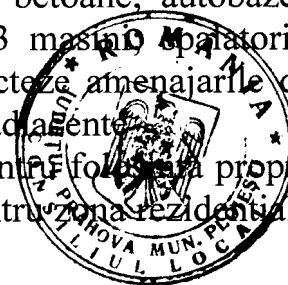
- se admite mansardarea clădirilor existente cu condiția ca aceasta să nu fie o falsă mansardare ci să se înscrie în volumul unui acoperiș cu panta de 45°, suprafața nivelului mansardei va fi de maxim 60% din aria unui nivel curent; se admit funcțiuni comerciale, servicii profesionale și mici activități manufacturiere, cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 250,00mp ADC, să nu genereze transporturi grele, să nu atragă mai mult de 5 autoturisme, să nu fie poluante, să nu aibă program prelungit peste orele 22,00 și să nu utilizeze terenul liber la parcelei pentru depozitare și producție; funcțiunile comerciale, serviciile complementare locuirii și activitățile manufacturiere cu suprafața desfășurată peste 250,00mp se pot admite cu condiția elaborării și aprobării unor documentații PUD

➤ Utilizări interzise:

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafața de 250,00 mp ADC, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22.00, produc poluare; activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu sau peste 5 autovehicule mici pe zi), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deseurile produse ori prin programul de activitate prelungit după orele 22.00; realizarea unor false mansarde; anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistente; construcții provizorii; instalarea în curți a panourilor pentru reclame; depozite en-gros; depozitari de materiale refolosibile; platforme de pre colectare a deseurilor urbane; depozitarea pentru vânzare a unor

cantitati mari de substante inflamabile sau toxice; activitati productive care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatii publice; statii de betoane; autobaze; statii de intretinere auto cu capacitatea peste 3 masini; spalatorii chimice; lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente

- Nota: Terenul de tenis se va autoriza doar pentru folosirea proprie intrucat nu se incadreaza in reglementarile admise pentru zona rezidentiala, zona nu permite dotari pentru agrement



Acest PUD a fost solicitat prin Certificatul de Urbanism nr. 2359 din 27.01.2009.

OBIECTUL acestui P.U.D. îl constituie întocmirea unei documentații tehnice pentru ridicarea interdicției de construire impuse prin PUZ „Hipodrom” în vederea construirii unei locuințe cu piscină, terenuri de tenis, bransamente la utilități, împrejmuire.

În urma analizei documentației elaborate de către c.arh.Constantin Drăghici constatăm:

- ridicarea restricției de construire impusă prin P.U.Z. “Hipodrom” și modificarea retragerilor față de limitele laterale ale parcelei.
- funcțiunea propusă - locuire
- P.O.T.propus = 45,00%
- C.U.T.propus = 1,30
- Regim maxim de înălțime propus – P+2E
- restricție definitivă de construire pe lățime de 3,21ml pentru majorare drum
- Retrageri propuse :
 - retragere față de aliniament stradă propus – 9,00ml
 - retragere posterioară propusă – 28,50ml (terenul 2 de sport ce se va amenaja)
 - retrageri laterale propuse :
 - 2,00m, respectiv 2,80m (locuință)
 - 2,00ml și 3,00ml (piscina)
 - 0,00ml (terenurile de sport)

Beneficiarul a obținut următoarele avize și acorduri :

- privind utilități urbane :
 - alimentare cu apă și canalizare : nr.112/2009
 - alimentare cu energie electrică : nr.622/09.04.2009
 - alimentare cu gaze naturale : nr.2/0062/10.03.2009
 - telefonie : nr.396/05.03.2009
- privind :
 - protecția mediului : nr.2121/16.03.2009
- altele :
 - Comisia Municipală ptr.Transport : nr.011383/19.05.2009
 - Poliția Rutieră: nr.350416/08.05.2009
 - SC CONPET SA : nr.1987/23.03.2008
 - SC TRANSGAZ SA : nr.ETB/179/23.03.2009

În ședința din data de 02.07.2009 a Comisiei Tehnice de Amenajarea Teritoriului și Urbanism, s-a analizat documentația Planului Urbanistic de Detaliu – “Ridicare

restricție de construire până la elaborare P.U.D. pentru construire locuință P+1E cu piscină și teren tenis, branșamente utilități, împrejmuire”, Tarla 39, parcela 569/48, Ploiești și) și conform avizului nr. 065 din data de 02.07.2009 a fost avizată favorabil cu următoarea condiție :

- autorizația de construire pentru obiectivul de investiție solicitat se va emite concomitent cu cele pentru utilități, pe baza unor proiecte tehnice cu soluții de asigurare a necesarului minim de utilități tehnico-edilitare



Supunem avizării proiectul Planului Urbanistic de Detaliu „Reducere restricție de construire până la elaborare P.U.D. pentru construire locuință P+1E cu piscină și teren tenis, branșamente utilități, împrejmuire”, Tarla 39, parcela 569/48, Ploiești, întocmit de c.arh.Constantin Drăghici.

ARHITECT ȘEF,
arh.Simona Elena MUNTEANU

.....

DIRECTOR ADJ. D.G.D.U.,
ing.Rita Marcela NEAGU

.....

ȘEF SERVICIU DEZVOLTARE URBANĂ ȘI METROPOLITANĂ

Daniel DUMITRU

.....

VIZAT ,
SERVICIU JURIDIC

.....

EXPUNERE DE MOTIVE



**Privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu
“Ridicare restricție de construire până la elaborare P.U.D. pentru construire
locuință P+1E cu piscină și teren tenis, bransamente utilități, împrejmuire”
Tarla 39, parcela 569/48, Ploiești**

**Beneficiar : PĂTRĂNESCU VIOREL
Proiectant : c.arh.Constantin DRĂGHICI**

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 P.U.D. pentru construire locuință P+1E cu piscină și teren tenis, bransamente utilități, împrejmuire”, Tarla 39, parcela 569/48, Ploiești, întocmit de c.arh.Constantin Drăghici.

Proiectantul a executat Planul Urbanistic de Detaliu la comanda domnului PĂTRĂNESCU VIOREL 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 Zonal aprobat prin Hotărârea nr.172 din 23.05.2008 a Consiliului Local al municipiului Ploiești, prin documentația tehnică propunându-se ridicarea restricțiilor de construire impuse până la elaborarea unei documentații de urbanism PUD, 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 P.U.D. pentru construire locuință P+1E cu piscină și teren tenis, bransamente utilități, împrejmuire”, Tarla 39, parcela 569/48, Ploiești, la solicitarea domnului PĂTRĂNESCU VIOREL, întocmit de c.arh.Constantin Drăghici.

COMISIA DE URBANISM,

Carmen DUMITRU

Mirela LIMBOȘEANU

Elisabeta POPOVICI

Gabriel IONESCU

Costel HORGHIDAN

Marius MATEESCU

Florin Lucian SICOIE

**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 :

Privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu

**“Ridicare restricție de construire până la elaborare P.U.D. pentru construire
locuință P+1E cu piscină și teren tenis, branșamente utilități, împrejmuire”**

Tarla 39, parcela 569/48, Ploiești

și :

AVIZ FAVORABIL (7 puncte)

**PREȘEDINTE,
Carmen DUMITRU**

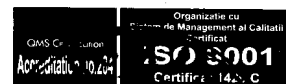
**SECRETAR,
Florin SICOIE**

Data: 3.08.2009



MUNICIPIUL PLOIEȘTI
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI PLOIEȘTI
B-dul Republicii nr. 2
100008 – Ploiești
TEL: 0244 / 516699 ; 0244 / 515982
FAX: 0244 / 513829

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI PLOIEȘTI



COMISIA TEHNICĂ DE AMENAJARE A TERITORIULUI ȘI URBANISM
constituită conform H.C.L.Ploiești nr.126/2009

AVIZ

Nr. 065 DIN 02.07.2009

LUCRAREA : ***Plan Urbanistic de Detaliu***
*„Ridicare restricție de construire până la elaborare P.U.D.
pentru construire locuință P+1E cu piscină și teren tenis,
brânșamente utilități, împrejmuire”*

AMPLASAMENT : *Tarla 39, parcela 569/48*

INIȚIATOR : *PĂTRĂNESCU VIOREL*

ELABORATOR : *c.arh.Constantin DRĂGHICI*

*Documentația, înregistrată la Direcția Generală de Dezvoltare Urbană sub nr.
302743/14.04.2009 cuprinde :*

- a) piese scrise : memoriu justificativ*
- b) piese desenate : 6 planșe*
- c) alte documente :*
 - a. Certificat de urbanism : 2359/27.01.2009*
 - b. Act de proprietate : Contract de vânzare-cumpărare nr.2365/01.08.2008*
 - c. Avize solicitate prin Certificat de urbanism : apă-canal, energie electrică,
gaze naturale, telefonie, mediu, Poliția Rutieră, Comisia municipală de
transport, Conpet, Transgaz*
 - d. Taxă aviz CTATU : chit.PMP nr.124772*
 - e. Taxă .R.U.R. : chit.CNPRLPH03 nr.00010422*
 - f. Alte documente : -*

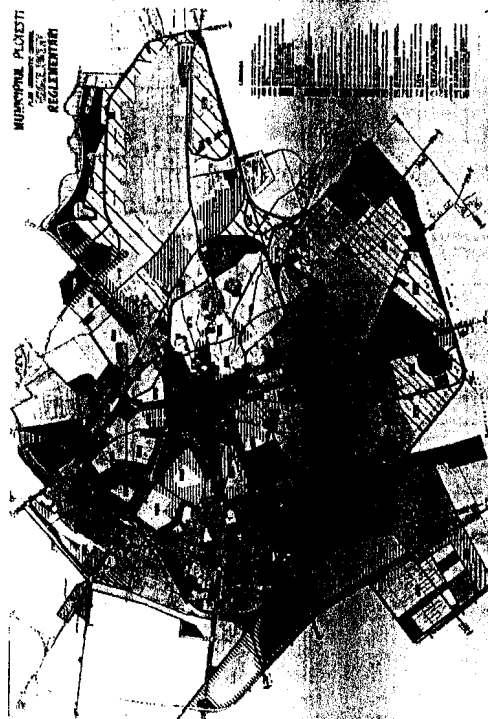
Prin documentația de urbanism se propun :

- ridicarea restricției de construire impusă prin P.U.Z. “Hipodrom” și modificarea
retragerilor față de limitele laterale ale parcelei.*
- funcțiunea propusă - locuire*
- P.O.T.propus = 45,00%*
- C.U.T.propus = 1,30*
- Regim maxim de înălțime propus – P+2E*
- Retrageri propuse :*
 - o retragere față de aliniament stradă propus – 9,00ml*

PUD RIDICAREA RESTRICȚIEI DE CONSTRUIRE PTR. LOCUINTE P+1, PISCINA, TERENURI SPORT IMPREJMUIRE, BRANSAMENTE UTILITATI

-PLOIESTI, T.39;P.569/48

A0



UTR S8

UTR S12

UTR S13

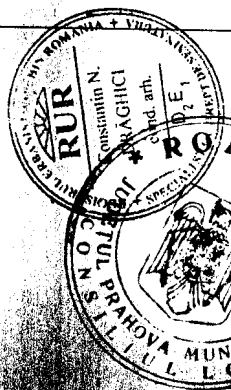
DISTRIBUȚIE MUNCĂ DE PROIECT
S.D.E. E. N. V. S. I. L.
CENTRUL DE EXPLOATARE PLOIESTI
VIZAT SPRE NESCUMĂBARE
Sef centru...

— LIMITA INTRAVILANULUI APROBAT

● PROPRIETATEA BENEFICIARULUI

ANEXA LA AVIZUL

NR. 627 din 2009



BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA				BENEFICIAR		PROIECT NR.	
c. arh. CONSTANTIN DRAGHICI				MUNICIPIUL PLOIESTI		32008	
SPECIF.	NUME	SEMNATURA	SCARA	TITLUL PROIECT		FAZA	
			1:2000	RIDICAREA RESTRICȚIEI DE CONSTRUIRE PTR		P.D.	
SEF PROIECT	L. arh. C. Draghici			LOCUINTE P+1, PISCINA, TERENURI SPORT,		P.D.	
PROIECTAT	L. arh. C. Draghici			IMPREJMUIRE, BRANSAMENTE UTILITATI		P.D.	
DESEINAT	L. arh. C. Draghici			TITLUL PLANSĂ		PLANSĂ NR.	
				INCARCAREA IN LOCALITATE		A0	