

„ ELABORARE P.U.Z. - RIDICARE RESTRICTII, LOTIZARE TEREN SI REGLEMENTARI URBANISTICE IN VEDEREA CONSTRUIRII UNUI ANSAMBLU REZIDENTIAL CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE”

Jud. Prahova, Mun. Ploiești, T 44,P 638/8, A638/9, A638/10, A638/11, A638/12, nr. cad. 150464, C.F. 150464.

BENEFICIAR: SC STUDIO PLAN CONSTRUCT SRL, str. Lastunului, 1, Ploiesti, Prahova, 0728828815

FOAIE DE CAPAT

DENUMIREA LUCRĂRII: PUZ - RIDICARE RESTRICTII, LOTIZARE TEREN SI REGLEMENTARI
URBANISTICE IN VEDEREA CONSTRUIRII UNUI ANSAMBLU
REZIDENTIAL CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

BENEFICIAR: SC STUDIO PLAN CONSTRUCT SRL

AMPLASAMENT: mun. PLOIESTI, T 44, Parcela A 638/8,638/9, 638/10, 638/11/1,638/12, nr. Cad.
150464

PROIECTANT GENERAL: B.I.A. „Mițurcă Gheorghe Viorel”, cu sediul în mun. Câmpina, strada Fermei,
nr. 3, jud, Prahova.

DATA ELABORĂRII: Anul 2026

Șef proiect

Arh. Gheorghe Viorel Mițurcă.....



Întocmit

Arh. Simina Rădoi.....



Desenat

Arh. Simina Rădoi.....

CONTINUT

PIESE SCRISE

MEMORIU GENERAL :

1.INTRODUCERE

- 1.1. Date de recunoastere a documentatiei
- 1.2. Obiectul PUZ
- 1.3. Surse documentare

2.STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

- 2.1. Evolutia zonei
- 2.2. Incadrarea in localitate
- 2.3. Elemente ale cadrului natural
- 2.4. Circulatia
- 2.5. Ocuparea terenurilor, situatia existenta
- 2.6. Echiparea edilitara
- 2.7. Probleme de mediu
- 2.8. Optiuni ale populatiei

3.PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

- 3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare
- 3.2. Prevederi ale Planului Urbanistic General si RLU
- 3.3. Valorificarea cadrului natural
- 3.4. Modernizarea circulatiei
- 3.5. Zonificarea functionala, reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici
- 3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare
- 3.7. Protectia mediului
- 3.8. Obiective de utilitate publica
- 3.9. Categoriile de costuri ce vor fi suportate de viitorii proprietari
- 3.10. Categoriile de costuri ce vor cadea in sarcina autoritatii publice locale

4. CONCLUZII, MASURI IN CONTINUARE

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ:

I. DISPOZITII GENERALE

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

III. ZONIFICARE FUNCTIONALA

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR FUNCTIONALE SI A UNITATILOR TERITORIALE DE REFERINTA

ANEXE

CERTIFICAT DE URBANISM nr. 1018 / 04.11.2024

PIESE DESENATE

U.01. INCADRARE IN ZONA	SC. 1 : 1000
U.02.I. NCADRARE IN P.U.G.	SC. 1 : 1000
U.03.1. INCADRARE IN P.U.Z.	SC. 1 : 10000
U.03.2. INCADRARE IN P.U.Z.	SC. 1 : 5000
U.04. SITUATIA EXISTENTA C.F. P.U.Z. PITICA APOSTOL	SC 1: 1000
U.05. REGLEMENTARI URBANISTICE – ZONIFICARE FUNCTIONALA	SC 1: 1000
U.06. REGLEMENTARI URBANISTICE – ECHIPARE EDILITARA	SC 1: 1000
U.07. REGLEMENTARI URBANISTICE – REGIMUL JURIDIC SI CIRCULATIA TERENURILOR	SC 1: 1000
U.08. REGLEMENTARI URBANISTICE – PROFILE STRADALE	SC 1: 50
U.09. REGLEMENTARI URBANISTICE – MOBILARE EXEMPLIFICATIVA	SC 1: 1000

„, ELABORARE P.U.Z. - RIDICARE RESTRICTII, LOTIZARE TEREN SI REGLEMENTARI URBANISTICE IN VEDEREA CONSTRUIRII UNUI ANSAMBLU REZIDENTIAL CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE”

AMPLASAMENT: Jud. Prahova, Mun. Ploiești, T 44,P 638/8, A638/9, A638/10, A638/11,
A638/12, nr. cad. 150464, C.F. 150464.

BENEFICIAR: SC STUDIO PLAN CONSTRUCT SRL

PROIECTANT: B.I.A. „MIȚURCĂ GHEORGHE VIOREL”

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

DENUMIREA LUCRĂRII: **STUDIU DE OPORTUNITATE PENTRU RIDICARE RESTRICTII, LOTIZARE TEREN SI REGLEMENTARI URBANISTICE IN VEDEREA CONSTRUIRII UNUI ANSAMBLU REZIDENTIAL CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE**

BENEFICIAR: **SC STUDIO PLAN CONSTRUCT SRL**

AMPLASAMENT: **mun. Ploiesti, T 44, Parcela A 638/8,638/9, 638/10, 638/11/1,638/12, nr. Cad. 150464**

PROIECTANT GENERAL: **B.I.A. „Mițurcă Gheorghe Viorel”, cu sediul în mun. Câmpina, strada Fermei, nr. 3, jud, Prahova.**

DATA ELABORĂRII: **Anul 2026**

1.2. Obiectul documentației

Solicitari ale temei program

Prezenta documentație **RIDICARE RESTRICTII, LOTIZARE TEREN SI REGLEMENTARI URBANISTICE IN VEDEREA CONSTRUIRII UNUI ANSAMBLU REZIDENTIAL CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE** reprezinta intentia beneficiarului **SC STUDIO PLAN CONSTRUCT SRL**, care dorește schimbarea destinației terenului pentru a realiza o lotizare destinata locuintelor individuale si functiunilor complementare locuirii.

Scopul PUZ este de ridicare a restrictiilor de construire si parcelarea terenului in vederea lotizarii. Terenul are o suprafata de 22 507.00 mp, fiind format dintr o singura parcela NC 150464. Terenul este situati in intravilanul mun. Ploiesti, proprietate privata a beneficiarului conform extrasului de carte funciara.

In Certificatul de Urbanism nr. 1018 / 04.11.2024 eliberat de Primaria mun. Ploiesti, jud. Prahova s-a impus elaborarea PUZ cu Regulament aferent, pentru ca terenul este reglementat prin **UTR M** - ZONA MIXTA PARTIAL - LOCUINTE INDIVIDUALE SI INSTITUTII, SERVICII SI ECHIPAMENTE PUBLICE, SERVICII DE INTERES GENERAL, SERVICII MANAGERIALE, TEHNICE, PROFESIONALE, SOCIALE, COLECTIVE SI PERSONALE, COMERT, HOTELURI SI RESTAURANTE, ACTIVITATI PRODUCTIE MICI, NEPOLUANTE, CU H MAX P+3 , avand interdictie de construire.

Prin PUZ se vor stabili conditiile de amplasare si conformare a edificabilului propus; se va stabili functiunea dominanta si functiunile complementare alocate activitatii propuse, amenajabilul parcelei, modul de asigurare a acceselor carosabile si pietonale pe parcela, modul de asigurare cu utilitati pentru viitoarele functiuni, indicatori urbanistici, inaltimea maxima admisa, retrageri edificabil fata de aliniament si limita posterioara si laterale ale parcelei.

Suprafata terenului care face obiectul PUZ este de 22 507.00 mp si este formata dintr-o parcela: NC 150464.

Odata cu aprobarea, PUZ capata valoare juridica constituindu-se in act de autoritate al administratiei publice locale.

1.3. Surse documentare

- Planul Urbanistic General al mun.Ploiesti;
- Planul Urbanistic Zonal „Cartierul Mitica Apostol”
- Planul Urbanistic Zonal „Dezmembrare Tarla 44 si parcelare teren, Ploiesti - Cartier Mitica Apostol”
- Tema de proiectare
- Acte de proprietate
- Ridicare topografică vizata OCPI
- Informatii obtinute direct pe teren si de la beneficiar
- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, cu modificarile si completarile ulterioare

- O.M.S. 536/1997 ,cu modificarile si completarile ulterioare , privind igiena si sanatatea populatiei
- Legea nr.18/1991 privind fondul funciar, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare
- Legea nr.10/1995 privind calitatea in constructii, cu modificarile si completarile ulterioare
- Legea nr.137/1995 privind protectia mediului, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare
- Legea nr.107/1996 privind apele, cu modificarile si completarile ulterioare
- H.G.525/1996 privind Regulamentul general de urbanism, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare

Documentația se întocmește în conformitate cu prevederile Legii 350 / 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificarile si completarile ulterioare, Legii nr. 50/ 1991, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, precum și în conformitate cu H.G. 525/1996, republicată, cu modificarile si completarile ulterioare , privind Regulamentul General de Urbanism. Deasemenea s-a avut în vedere REGLEMENTAREA TEHNICĂ – GHID PRIVIND METODOLOGIA DE ELABORARE ȘI CONȚINUTUL – CADRU AL PLANULUI URBANISTIC ZONAL – indicativ GM – 010 – 2000 aprobat cu ordinul MLPAT nr. 176 / N / 16 august 2000.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

Date privind evoluția zonei

În prezent, terenul care face obiectul PUZ se afla în intravilan, la periferia orașului, într-o zonă cu caracter rezidențial.

Caracteristici semnificative ale zonei relateate cu evoluția localității:

Zona în care este amplasată parcela studiată prezintă interes pentru beneficiarul care dorește să dezvolte o zonă rezidențială, considerând buna accesibilitate și zonificarea existentă ca factori importanți. Avantajul locului este, pe lângă amplasarea în imediată vecinătate a centurii de Vest a orașului, care face legătura facilă cu orașul București, și disponibilitatea rețelelor edilitare.

Potential de dezvoltare:

Zona prezintă potențial în a-și consolida caracterul de zonă rezidențială.

Zona studiată 67 275.00 mp

Zona reglementată 22 507.00 mp

2.2. Încadrarea

Încadrare în localitate

Amplasamentul studiat se afla în intravilanul municipiului Ploiești, având categoria de folosință „arabilă”, fiind poziționat în zona periferică a orașului, în zona de vest a acestuia, în Cartier Mitica Apostol, având **CF 150464** și o suprafață totală de **22 507.00 mp**.

În ceea ce privește vecinătățile:

- Nord – Strada Gaterului, Nr.Cadastral 142834, Nr.Cadastral 136505.
- Vest: Nr. Cadastral 150523, Nr.Cadastral 122927,
- Sud: Drum de acces – nr. Cad. 133127
- Est: Nr. cadastral 133392

Incadrare in Planul Urbanistic General

Amplasamentul care face obiectul studiului este situat in intravilan, mun. Ploiesti. In plansa U.01. " Incadrare in zona" este prezentata pozitia parcelei care face obiectul PUZ in relatie cu vecinatatile. Terenul studiat este amplasat la periferia orasului.

Terenul studiat este intravilan - categorie de folosinta arabil.

Planşa " Incadrare in zona" prezintă poziţia amplasamentului în cadrul teritoriului administrativ şi relaţiile acestuia cu vecinătăţile.

Parcela studiată este situată în partea vestica a intravilanului municipiului Ploieşti, la cca. 3000 m faţă de centrul orasului.

Amplasamentul este deservit de un drum de acces - str. Gaterului - care debuseaza in DN1A – Sos. Buftea prin strada Lastunului. De asemenea, terenul mai este deservit si de un acces secundar in partea de Sud - drum NC 133127. Terenul este amplasat in zona de locuinte.

Din punct de vedere al retelelor edilitare, amplasamentul beneficiaza de acces la urmatoarele utilitati urbane: electricitate, gaze si apa. Canalizarea este in curs de realizare, in momentul realizarii prezentei documentatii fiind in curs lucrarile la statia de epurare ape uzate menajere aferenta cartierului Mitica Apostol.

Din punct de vedere al dotarii zonei cu echipamente urbane, in zona se afla statie de carburanti, la o distanta de aproximativ 800.00m, dar si Scoala primara, gradinita, magazine generale, Biserica Sf. Imparati Constantin si Elena.

Incadrare in Planul Urbanistic Zonal - „Cartierul Mitica Apostol”

Amplasamentul studiat este reglementat si prin P.U.Z. " Cartier Mitica Apostol". Astfel, plansa U.03.1 "Incadrare in P.U.Z." prezinta pozitia amplasamentului cadrul planului urbanistic mentionat anterior.

Parcela studiată este amplasată în partea de sud-vest a planului urbanistic zonal, având acces din partea de nord, prin Str. Gaterului si un acces secundar in partea de Sud, prin drum NC 133127.

Incadrare in Planul Urbanistic Zonal - „Dezmembrare Tarla 44 si parcelare teren, Ploiesti -Cartier Mitica Apostol”

De asemenea, cf. Plansa U.03.2 „Incadrare in P.U.Z.”, se observa invecinarea, in partea de sud a terenului studiat, cu Planul Urbanistic Zonal „ Dezmembrare tarla 44 si parcelare teren, Ploiesti -Cartier

Mitica Apostol". Astfel, conform planului urbanistic zonal mentionat anterior, amplasamentul studiat are acces atat din nord, prin Str. Gaterului, cat si din sud, prin drum (prezent sub nr. cad. 133127)

2.3. Elemente de cadru natural

Localizarea in orasul Ploiesti face ca absolut toate caracteristicile geografice pe care le are orasul sa influenteze si amplasamentul studiat.

Din punct de vedere litologic, in subteranul perimetrului sunt prezente diferite formatiuni sedimentare detritice: pietrisuri, bolovanisuri, praf, sau formatiuni sedimentare consolidate precum argile, iar in adancime sunt prezente „stratele de Candesti” (pietris si nisip).

Climatic zona se încadrează climei temperat continentale și se caracterizează prin următoarele valori:

- temperatura medie anuală a aerului : +10,5°C;
- temperatura minimă absolută : -30°C;
- temperatura maximă absolută : +43°C;
- precipitații medii anuale : 600 mm/an;
- adâncimea maximă de îngheț : h = -0,80-0,90 m.

Conform hărților climatice prevăzute de STAS 6472/2-83, s-a stabilit:

- ZONA III - temperatura de calcul pentru vară : +28°C;
- ZONA II - temperatura de calcul pentru iarnă : -15°C;

Viteza de calcul a vânturilor cf. STAS 10101/20-90 este 22 m/s (media/10 min. la 10 m, având 50 ani interval mediu de recurență) iar presiunea de referință a vântului bazată pe viteza mediată pe 10 min. este 0,6 kPa.

Încărcările date de zăpadă sunt 1,5 kN/mp conform STAS 10101/21-92.

Din punct de vedere seismic, conform normativului P100-1/2013 valoarea de vârf a accelerației terenului pentru proiectare este $a_g = 0,35g$, pentru cutremure având intervalul mediu de recurență IMR = 225 ani.

Amplasamentul studiat are diferente de nivel de aproximativ 0.50 m si nu este supus anumitor riscuri naturale precum alunecarile de teren sau eroziunile laterale ale solului.

Amplasamentul studiat nu este supus inundatiilor, viiturilor de apa sau alunecarilor de teren, conform studiului geotehnic intocmit.

2.4. Circulația

Amplasamentul studiat are acces direct din strada Gaterului, cat si din sud, prin drum (prezent sub nr. cad. 133127).

Circulatia principala in zona se desfasoara pe Soseaua Buftea, ce se afla la aproximativ 125 m fata de str. Gaterului, strada de acces pe lotul in studiu, la limita nordica a acestuia. Strada Gaterului prezinta 2 benzi de circulatie (sens dublu), cu o latime totala variabila, (aprox. 6.00 m), fara circulatii pietonale amenajate. De asemenea, terenul este amplasat in capatul strazii Lastunului, care are o latime toatala 11.50 m fara circulatii pietonale amenajate.

Terenul studiat are front la strada Gaterului 34.41 ml, din care 17.78 ml sunt in continuarea strazii Lastunului.

In zona studiata, pe strada Gaterului, materialul stradal este de tip pamant/pietris, nefiind modernizata, circulatia pietonala amenajata lipsind cu precadere, ingreunand atat circulatiile auto, cat si pe cele pietonale. Strada Gaterului se incadreaza in categoria a IV-a, din punct de vedere al importantei si nu este amenajata din punct de vedere al profilului transversal. Accesul pietonal și rutier pe amplasament se realizează direct din strada Gaterului, in prelungirea strazii Lastunului.

De asemenea, terenul studiat are front stradal la drumul de acces nr. cad. 133127 pe o distanta de 81.56 ml.

In plansa nr. U.04 "Situatia existenta c.f. P.U.Z. „*Mitica Apostol*” se poate studia relatia parcelei din punct de vedere al accesului cu circulatiile din vecinatate. De asemenea, se observa ca, prin P.U.Z. . „*Mitica Apostol*” se propune extinderea si modernizarea strazii Gaterului pe fiecare latura a drumului, pe o distanta de 15.00m din axul drumului. Totodata, prin P.U.Z. „*Dezmembrare tarla 44 si parcelare teren, Ploiesti -Cartier Mitica Apostol*” se propune extinderea si modernizarea, pe ambele laturi, a drumului existent (drum de acces nr. cad. 133127) la limita de sud a terenului studiat, pe o distanta de 7.00m din axul drumului. Profilele stradale existente si propuse pentru cele doua drumul de acces sunt prezente in plansa U.08. „Reglementari Urbanistice - Profile stradale”.

Ca disfunctionalitati se remarca imbracamintea carosabila neamenajata.

Transportul in comun – In vecinatatea amplasamentului studiat circula traseul public 39.

2.5. Ocuparea terenurilor

Pe terenul studiat nu exista constructii. Planşa U.04. "Situatia existenta c.f. P.U.Z. „Mitica Apostol” prezintă zonificarea funcțională actuală și principalele disfuncționalități ale amplasamentului.

Terenul este proprietate privată a societatii **SC STUDIO PLAN CONSTRUCT SRL**.

Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studiata

In plansa “ Situatie existenta c.f. P.U.Z. „Mitica Apostol ” sc 1 : 1000 este prezentat modul de utilizare a terenurilor in zona studiata.

Terenul care face obiectul documentatiei PUZ este situat in **intravilanul** mun.**Ploiesti**, jud. Prahova si este format dintr-o parcela.

Parcela cu **S= 22 507.00 mp** - teren liber de constructii, intravilan, NC150464 si urmasorii vecini:

- Nord – Strada Gaterului, Nr.Cadastral 142834, Nr.Cadastral 136505.
- Vest: Nr. Cadastral 150523, Nr.Cadastral 122927,
- Sud: Drum de acces – nr. Cad. 133127
- Est: Nr. cadastral 133392

In prezent, suprafata de teren care face obiectul PUZ (parcela proprietate a beneficiarului) nu este imprejmuita.

Categoria de folosinta a terenurilor este: arabil- intravilan.

Relationari intre functiuni

Funcțiunea existentă c.f. P.U.Z. „Mitica Apostol” este de zonă mixtă (servicii, mică producție, locuire) pe o suprafață de 22006.64 mp și zonă drum pe o suprafață de 500.36 mp. Funcțiunea propusă prin prezenta documentație preia propunerea dominantă din P.U.Z. „Mitica Apostol”, și este compatibilă cu celelalte funcțiuni existente în vecinătate, și cu caracterul zonei: zonă rezidențială.

Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

Celelalte parcele învecinate sunt parțial ocupate de construcții și se află în intravilan.

Aspecte calitate ale fondului construit

În zonă se află alte locuințe și zone de exploatare agricolă. Din punct de vedere al omogenității culorilor, materialelor și stilului arhitectural, nu se remarcă o linie de stil omogenă: învelitorile prezintă

diverse nuante de gri, rosu si maro, forma si unghiul pantelor acoperisului difera, impreuna cu solutia compozitional-volumetrica aleasa pentru fiecare cladire in parte.

Asigurarea cu servicii a zonei, in corelare cu zonele invecinate

Din punct de vedere al retelelor edilitare, amplasamentul beneficiaza de acces la urmatoarele utilitati urbane: electricitate, gaze si apa, fiind in curs lucrarile la statia de epurare ape uzate menajere aferenta cartierului Mitica Apostol.

Asigurarea cu spatii verzi

In zona exista un parc public amenajat, Parcul Muncipial Vest, la o distanta de 1.10km. Se propune asigurarea a 15% din suprafata cu spatii verzi.

Existenta unor riscuri naturale in zona studiata sau in zonele invecinate

Studiul geotehnic nu semnaleaza riscuri naturale deosebite in zona studiata.

Principalele disfunctionalitati

- drumul de acces de la nord - str. Gaterului - nu este asfaltat, precum nici cel din Sud.

2.6. Echiparea edilitară

Pe strada Gaterului există rețele de alimentare cu apă, alimentare cu gaze naturale și linii electrice aeriene, care se desfășoară de-a lungul străzii. Amplasamentul studiat nu este bransat la rețelele tehnico-edilitare menționate mai sus. Reteaua de canalizare este in curs de implementare, infrastructura fiind existenta si fiind in curs lucrarile la statia de epurare ape uzate menajere aferenta cartierului Mitica Apostol.

2.7. Probleme de mediu

Relatia cadrul natural - cadrul construit

Din punct de vedere al afectarii factorilor de mediu nu se ridica probleme deosebite, deoarece zona este echipata d.p.d.v. edilitar, indeplinindu-se conditiile impuse de Agentia pentru Protectia Mediului.

Un aspect care trebuie sa retina atentia beneficiarului este scurgerea apelor pluviale si rezolvarea corecta a sistematizarii verticale a terenului.

Gospodarirea deseurilor generate pe amplasament: investitia propusa nu este generatoare de deseuri cu un anumit regim.

Deseurile menajere se vor pre colecta pe platforme special amenajate (containere etanse), iar beneficiarii vor incheia contract cu o firma specializata in ridicarea si transportul acestora la groapa ecologica cea mai apropiata.

Se vor lua masuri corespunzatoare pentru a nu degrada terenurile si culturile din zona limitrofa.

Evidentierea riscurilor naturale si antropice

Studiul geotehnic nu semnaleaza riscuri naturale deosebite in zona studiata, terenul fiind incadrat in categoria geotehnica 1 - risc geotehnic redus.

Marcarea punctelor si traseelor din sistemul cailor de comunicatii si din categoriile echiparii edilitare, ce reprezinta riscuri pentru zona.

Este necesara dimensionarea adecvata a cailor de comunicatii si a utilitatilor pentru a face fata necesarului investitiei.

Evidentierea valorilor de patrimoniu ce necesita protectie

Nu este cazul.

In zona studiata si in apropierea acesteia nu sunt zone construite protejate, monumente istorice sau elemente de patrimoniu natural care sa necesite protectie speciala.

Evidentierea potentialului balnear si turistic, dupa caz

Nu este cazul.

Calitatea vietii si standardele de viata ale comunitatii locale nu vor fi afectate negativ de punerea in practica a proiectului, in conditii normale de functionare.

Spatiile verzi cu rol de protectie si ambientale din vecinatatea zonei studiate ocupa suprafete relativ reduse, sunt insuficiente si neintretinute. Se recomanda amenajarea, intretinerea si dezvoltarea acestora.

Datorita functiunii obiectivului propus nu sunt evidentiate probleme de mediu.

2.8. Opțiuni ale populației

Municipiul Ploiești beneficiază de potențial industrial valoros, cu caracteristici și dotări ce pot prelua cetățeni în regim locativ și totodată zona manifesta din ce în ce mai pregnant o atractivitate deosebită pentru realizarea de locuințe individuale pe lot, unifamiliale, în cartiere rezidențiale moderne.

Zona studiată prezintă un mare potențial de dezvoltare urbană, fiind foarte atractivă pentru construirea de locuințe, fiind o zonă cu acces rapid la artera principală ce leagă zona studiată de centrul orașului Ploiești. De asemenea, prezintă o zonă liberă de construcții, atât pe lotul studiat, cât și în marea parte a vecinătăților, investițiile și propunerile fiind mult mai libere să aducă inovația în peisaj.

Obiectivul propus a se realiza pe amplasamentul aflat în cauză, va aduce contribuție financiară la bugetul local (impozite și taxe pentru noile locuințe și servicii), va crea noi spații destinate locuirii de tip individual și va contribui la formarea de noi comunități.

Prin construirea pe amplasament a unui ansamblu de locuințe individuale și servicii complementare se va spori atât calitatea și valoarea zonei, dar și capacitatea orașului Ploiești de a se dezvolta.

Elaboratorul studiului apreciază că realizarea obiectivului propus va influența favorabil dezvoltarea economică a zonei prin valorificarea superioară a terenului. Zona studiată în PUZ, va beneficia de o îmbunătățire a calității vieții riveranilor prin investiția propusă, care presupune construirea de noi imobile cu funcțiunea locuințe.

Totodată, situl se va salubritiza și această investiție va contribui la absorbția de taxe și impozite locale și va stimula astfel, economia zonară, dar și a orașului.

Punctul de vedere al administrației publice locale, conform avizului de oportunitate emis de arhitectul șef este favorabil soluției propuse.

Proiectantul apreciază oportuna realizarea investiției propuse deoarece va influența favorabil dezvoltarea localității prin dezvoltarea unei funcțiuni compatibile cu vecinătățile și îmbunătățirea imaginii urbane a zonei.

Concluziile raportului de informare și consultare a publicului sunt:

Nu s-au semnalat opinii exprimate împotriva aprobării acestui Plan urbanistic Zonal.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

La baza întocmirii documentației PUZ au stat următoarele studii de fundamentare: studiu geotehnic, studiu topografic, studiu de oportunitate. Studiile de fundamentare releva faptul că terenul este stabil și propice funcțiunii propuse, având ca vecinătăți apropiate funcțiuni compatibile. Distanțele prevăzute în RGU aprobat prin HG 525/1996 republicat și distanțele impuse de Codul Civil actualizat sunt respectate.

Analiza situației existente, disfuncționalitățile constatate la nivel teritorial și local au condus la următoarele concluzii cu privire la modalitatea de abordare a problematichilor constatate:

- asanarea zonei (taierea vegetației crescute haotic, spontan, fără valoare dendrologică);
- concomitent cu realizarea infrastructurii rutiere se impune sistematizarea corectă a terenului;
- amplasamentul care face obiectul PUZ va trebui structurat funcțional și configurativ – spațial astfel încât să se obțină o compoziție unitară.
- Respectarea aliniamentelor și a retragerilor minime prevăzute în codul civil;
- rezolvarea corectă a sistematizării terenului pentru scurgerea corectă a apelor pluviale;
- dotarea cu echipamente edilitare corespunzătoare pentru funcționarea în bune condiții a clădirii propuse;
- respectarea condițiilor (dacă e cazul) impuse de avizatori și respectarea zonelor de protecție pe baza normelor sanitare.

Suprafața terenului, buna legătură rutieră cu vecinătățile, existența în vecinătate a aceluiași tip de funcțiune (zona rezidențială), lipsa oricăror valori de patrimoniu ce necesită protecție permite și favorizează realizarea investiției private propuse.

3.2. Prevederi ale P.U.Z. „Cartier Mitica Apostol”

Conform Hotărârea nr. 405 din data de 30.10.2015 a Consiliului Local al Municipiului Ploiești, Planul Urbanistic Zonal „Cartier Mitica Apostol” este valabil până la aprobarea Planului Urbanistic General al Municipiului Ploiești.

Astfel, situația existentă a amplasamentului studiat se raportează la planul urbanistic zonal menționat anterior.

Zona studiată prezintă un mare potențial de dezvoltare urbană, fiind inclusă în intravilanul municipiului Ploiești, în zona de vest a orașului. Funcțiunea actuală a terenului, cf. P.U.Z. „Cartier Mitica Apostol” este de zonă mixtă (22 507.00mp - servicii, mică producție și locuire, fiind încadrată în UTR M, cu POT max. = 35% și CUT max. = 1.1) Prin **PUZ-ul ce face obiectul acestei documentații se propune**

ridicarea restrictiilor de construire, lotizare teren si reglementari urbanistice in vederea construirii unui ansamblu rezidential cu functiuni complementare.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Spațiul în care urmează a se integra noua lotizare este amplasat în zona de vest a mun. Ploiesti, într-o zona aflată în plină dezvoltare, dar care nu oferă în prezent condiții deosebite de cadru natural.

Spatiul natural si antropic în care urmează a se integra obiectivul propus nu oferă în prezent condiții deosebite de cadru natural, întreaga suprafață fiind acoperită cu vegetație, fără a se remarca elemente valoroase ale vegetației care să necesite protecție și conservare.

Parcela care face obiectul PUZ nu se află în zona de protecție a vreunui monument istoric sau sit arheologic înscris în Lista DMI din 2010 și nu prezintă riscuri naturale semnalate prin studiul geotehnic – studiu de fundamentare ce a stat la baza elaborării PUZ.

Gradul de echipare cu infrastructura al zonei (în regim public) face posibilă realizarea investiției fără afectarea mediului înconjurător.

Prin modul de ocupare și utilizare a terenului se poate îmbunătăți imaginea urbană a zonei.

Conform studiului geotehnic, terenul este constructibil.

3.4. Modernizarea circulației

Circulația principală în zona se desfășoară pe Soseaua Buftea, ce se află la aproximativ 125 m față de str. Gaterului, strada de acces pe lotul în studiu, la limita nordică a acestuia. Strada Gaterului prezintă 2 benzi de circulație (sens dublu), cu o lățime totală de 9.50 m, fără circulații pietonale amenajate. De asemenea, cf. P.U.Z. „Dezmembrare țară 44 și parcelare teren”, accesul pe amplasamentul studiat se poate face și din zona de sud, din drum cu nr. Cadastral 133127, drum neasfaltat în prezent.

Se observă o lățime totală de 6.00 m a străzii Gaterului și o lățime totală de 9.00m a drumului cu nr. cad. 133127. Cele două cai de acces prezintă un material stradal de tip pământ/pietris, nefiind modernizată, circulația pietonală amenajată lipsind cu precădere, îngreunând atât circulațiile auto cât și pe cele pietonale.

Prin cele două planuri urbanistice zonale ce stau la baza dezvoltării propuse prin prezenta documentație, se propun:

- extinderea străzii Gaterului la 15.00m din axul drumului, pe ambele laturi, cu o lățime totală de 30.00m; realizarea a două benzi de circulație per sens, circulații pietonale și spații verzi plantate de-a lungul drumului;

- extinderea drumului cu nr. cad. 133127 la 7.00m din axul drumului, pe ambele laturi, cu o latime totala de 14.00m; realizarea a cate o banda de circulatie per sens, circulatii pietonale si spatii verzi plantate de-a lungul drumului.

Astfel, in plansa U.08. Reglementari Urbanistice - Profile stradale, se poate observa atat situatia existenta acelor doua cai de acces, cat si situatia propusa in cele doua documentatii mentionate anterior.

Accesul pietonal și rutier pe amplasament se realizează direct din strada Gaterului. Prin prezenta documentație se propun:

- Un acces mixt - auto și pietonal, cu acces din strada Gaterului, in partea de nord, pentru accesarea parcelor de locuit;
- Un acces mixt din drumul de acces nr. Cad. 133127 situat in sudul terenului studiat, pentru accesarea parcelor de locuit.

- Accesul carosabil si pietonal pe parcela se asigura din drum acces

Poarta (portile) de acces pe amplasament vor fi de tip glisant sau se vor deschide spre interiorul parcelei.

- Parcarea autovehiculelor se va asigura in totalitate pe parcela.

Prin Regulamentul local de Urbanism aferent PUZ se va interzice parcarea/stationarea autovehiculelor in asteptare pe drum acces.

Avand in vedere functiunea propusa pentru zona reglementata, se estimeaza un volum redus de trafic generat de zona reglementata catre intravilanul municipiului Ploiesti. Reteaua locala de strazi din interiorul municipiului va fi afectata minimal de propunerile prezentei documentatii de urbanism.

Se va respecta HGR 525/1996, pentru amenajarea locurilor de parcare necesare in corelare cu activitatea fiecarei constructii in parte.

Conformarea circulatiilor va fi realizata conform prescriptiilor Regulamentului Local de Urbanism aferent prezentului P.U.G. al municipiului Ploiesti. Morfologia sistemului de circulatii interioare zonei reglementate se va stabili in faza de proiectare P.T.-D.D.E.

Conform REGULAMENTUL GENERAL DE URBANISM se vor asigura:

- pentru toate categoriile de constructii si amenajari autorizate in baza prezentului PUZ si RLU se vor asigura accese carosabile de legatura cu reseaua de circulatie majora.
- se vor asigura accese carosabile pentru evacuari in caz de urgenta (cutremure, inundatii, incendii);
- pentru toate categoriile de constructii se vor asigura parcare in conformitate cu Anexa nr. 5 a HG 525/1996 – Regulamentul General de Urbanism si prevederile normativului P132-93, in functie de destinatia fiecarei constructii;

3.5. Zonificare funcțională - reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

Terenul care face obiectul Studiului de Oportunitate în vederea întocmirii PUZ, proprietate privată a SC STUDIO PLAN CONSTRUC SRL în suprafața de 22 507.00 mp, se structurează conform planșei U.05. „Reglementări urbanistice – zonificare” și conform planșei U.09. „Reglementări urbanistice – mobilare exemplificativă” astfel:

Se propune reglementarea unui teren în zona UTR M1 - SUBZONA - M - ZONA MIXTA - locuire, servicii și mică producție, Cc - zona destinată căilor de circulație, V - zona destinată spațiilor verzi plantate CU REGIM DE CONSTRUIRE CONTINUU ȘI DISCONTINUU CU H MAX. P+2E

- Se definește **edificabilul maxim al clădirilor propuse**; construcțiile care se vor realiza sunt în totalitate noi, cu regim de înălțime maxim P+2E;
- Amplasarea edificabilului propus față de limitele proprietății :
 - Retragere de minimă 2.0 m față de limitele laterale ale proprietății - conform planșe;
 - retragere minimă de 3.0 m față de limita frontală a proprietății - conform planșe
 - retragere minimă de 2.0m față de limita posterioară a proprietății
- Clădirile propuse - vor avea toate fațadele tratate ca fațade principale.
- Circulația carosabilă împreună cu zonele de parcare/ staționare sunt organizate, astfel încât fluxurile să nu fie stănjinite (vezi planșa U.05.- Reglementări urbanistice –Zonificare și planșa U.09. - Reglementări urbanistice – Mobilare exemplificativă).
- Se anulează interdicția temporară de construire.
- Toată incinta, cu excepția echipamentelor edilitare, a aleilor, construcțiilor propuse și edificabilului propus, se amenajează cu spații verzi plantate
- spațiile verzi plantate vor ocupa minim 15% din suprafața parcelei.
- se amenajează platforma pentru pre colectarea deșeurilor menajere;

Bilanț teritorial propus în planșa de mobilare informativă

BILANT TERITORIAL	INTRAVILAN		EXTRAVILAN
ZONE FUNCTIONALE	SUPRAFATA (m ²)	PROCENT DIN TOTAL (%)	
SITUATIE EXISTENTA	22507.00	100 %	
M - zona mixta	22006.64	97.78 %	
S - zona cu destinatie speciala	-	-	
Zona drum	500.36	2.22%	
SITUATIE PROPUA	22507.00	100 %	
M - Zona mixta (locuire, servicii, mica productie), din care:	17518.44	77.83 %	
<i>zona construibila</i>	6131.45	35.00 %	
<i>spatii verzi, amenajari exterioare</i>	11386.99	65.00%	
Cc - ZONA DESTINATA CAILOR DE CIRCULATIE , din care:	4522.45	20.10 %	
<i>cale de acces carosabil</i>	2703.60	59.78 %	
<i>cale de acces pietonal</i>	960.67	21.25 %	
<i>cale de acces pietonala/carosabila privata (acces parcele)</i>	298.12	6.59 %	
<i>parcare vizitatori</i>	560.06	12.38 %	
V - ZONA DESTINATA SPATIILOR VERZI PLANTATE	466.11	2.07%	
<i>spatii verzi plantate/amenajate</i>	439.05	100 %	
TOTAL SUPRAFATA	22507.00	100 %	

Indici urbanistici

Procentul maxim de ocupare a terenului (existent) = 35%

Procentul de ocupare a terenului (propus) = 35%

Coeficientul de utilizare a terenului (existent) = 1.1

Coeficientul de utilizare a terenului (propus) = 1.1

Regimul maxim de înălțime propus = P+2

Procent spații verzi propus = min. 15%

In planșa U.05. – “ Reglementari urbanistice – Zonificare” si planșa U.09. - "Reglementari – Mobilare exemplificativa" sunt prezentate reglementarile stabilite pentru parcela care face obiectul PUZ.

Prin amplasarea constructiei si amenajarilor pe parcela si rezolvarea amenajarilor aferente nu se genereaza servituti pe parcelele invecinate indiferent de tipul de proprietate.

Se recomanda plantarea de arbori cu rol de protectie si ambiental.

3.6. Dezvoltare echipare edilitară - planșa U.06.

În planșa U.06. " Reglementari echipare edilitară " este prezentată situația existentă și propusă pentru asigurarea obiectivului propus cu utilitățile necesare. Amplasarea obiectivului propus nu are caracter de " pionierat", în sensul că în imediata vecinătate a amplasamentului există alte locuințe ce își asigură utilitățile în sistem public și individual.

ALIMENTARE CU APĂ

Alimentarea cu apă se va realiza de la rețeaua publică existentă în zonă, prin intermediul unui branșament principal ce va deservi toate loturile formate. Cheltuielile de racordare vor fi suportate de beneficiar.

ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICĂ

Alimentarea cu energie electrică a obiectivului propus se va asigura printr-un cablu subteran de joasă tensiune îngropat și racordat la rețeaua electrică existentă.

ALIMENTARE CU GAZE NATURALE

Alimentarea cu gaze naturale se va realiza de la rețeaua publică existentă în zonă, prin subteran. Cheltuielile de racordare vor fi suportate de beneficiar.

INSTALAȚII TERMICE ȘI VENTILARE

Prepararea agentului termic se va realiza în centrale termice individuale pentru fiecare locuință.

Climatizarea încăperilor se va realiza prin instalații de tip AC.

EVACUAREA APELOR MENAJERE

Lucrările pentru canalizare se vor realiza în 2 etape:

Etapa I - fose betonate individuale, pentru maxim 12 loturi (cf. Art. 30, alin.(1) la RGU);

Etapa II - racordarea la rețeaua publică de canalizare existentă, fiind în curs lucrările la stația de epurare ape uzate menajere aferentă cartierului Mitica Apostol.

EVACUAREA DEȘEURILOR MENAJERE

Deșeurile menajere se vor depozita selectiv în europubele amplasate pe o platformă betonată în incinta parcelelor și vor fi preluate periodic de firme specializate.

3.7. Protecția mediului

Diminuarea până la eliminare a surselor de poluare (emisii, deversări, etc.)

Se vor lua masuri pentru evacuarea corecta a apelor uzate menajere in reseaua de canalizare (sau fosele betonate individuala pana la momentul racordarii la reseaua publica de canalizare); deseurile menajere vor fi precolectate si depozitate temporar in pubele amplasate pe parcela; beneficiarul va incheia contract cu o firma prestatoare de servicii pentru colectarea, transportul si depozitarea deseurilor menajere la groapa de gunoi ecologica cea mai apropiata.

Se vor amenaja spatiile verzi ca prim element de protectie a mediului.

Se interzice deversarea apelor uzate menajere la teren.

Se vor lua masuri pentru echiparea corecta cu echipamente tehnico edilitare.

In cadrul activitatii propuse vor rezulta emisii in atmosfera si praf de la autovehiculele utilizate in constructie. Conform estimarilor, debitele masive ale poluantilor emisi in atmosfera de la utilajele folosite la realizarea investitiei propuse (tractor, buldo-excavator, remorca) si cele utilizate la punerea in functiune a obiectivului propus sunt total nesemnificative.

La utilajele folosite in vederea realizarii obiectivului propus se va evita repararea si alimentarea acestora cu carburanti si lubrifianti pe parcela proprietate privata care a generat PUZ. Eventualele uleiuri uzate provenite de la utilaje vor fi colectate in recipienti metalici si predate spre valorificare la unitati de profil. Se vor lua masuri pentru indepartarea petelor de ulei cu ajutorul unor materiale absorbante. Materialele absorbante imbibate cu ulei vor fi colectate intr-un butoi metalic si eliminate prin incinerare.

Activitatea propusa nu va produce modificari ale echilibrului ecologic din perimetru prin deranjarea habitatului speciilor acvatice, intrucat nu este cazul. Terenul din zona studiata este bun pentru constructii. Emisiile de poluanti care pot afecta vegetatia si fauna din zona, sunt gazele de combustie rezultate de la utilajele si autovehiculele care lucreaza pe santier, precum si praful (pulberi in suspensii) rezultate in urma transportului cu mijloace de transport.

Nu sunt necesare lucrari speciale pentru protectia asezarilor umane si a obiectivelor de interes public.

Prevenirea producerii riscurilor naturale

Se vor respecta indicatiile din studiul geotehnic. Lucrarile de realizare a proiectului nu vor afecta regimul apelor subterane sau de suprafata, fiind astfel proiectate incat sa conduca la conservarea gradului de stabilitate generala si locala din zona si sa asigure drenarea corecta a apelor meteorice.

Epurarea si preepurarea apelor uzate

Apele uzate vor fi deversate in reseaua de canalizare (sau fosele betonate individuale pana la momentul racordarii la reseaua publica de canalizare).

Depozitarea controlata a deseurilor

Se interzice depozitarea deseurilor in locuri necontrolate de administratia publica locala.
Se interzice depozitarea/imprastierea deseurilor in spatiul public al drumurilor publice.
Deseurile menajere vor fi precolectate si depozitate temporar in pubele amplasate pe parcela; beneficiarul va incheia contract cu o firma prestatoare de servicii pentru colectarea, transportul si depozitarea deseurilor menajere la groapa de gunoi ecologica cea mai apropiata.

Recuperarea terenurilor degradate, consolidari de maluri, plantari de zone verzi

Terenul care ramane liber in urma lucrarilor de construire cladiri, alei, locuri de parcare, se va amenaja cu spatii verzi plantate. Spatiile verzi plantate vor ocupa cel putin 15% din suprafata parcelei.
Nu sunt necesare interventii pentru recuperarea terenurilor degradate.
Nu sunt necesare consolidari de maluri.

Organizarea sistemelor de spatii verzi

Procentul de spatiu verde propus prin PUZ asigura caracterul suburban al zonei si indeplinirea dorintelor rezidentilor care cauta sa se mute la periferie pentru a beneficia de mai multa verdeata.

Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate

Nu este cazul. In zona nu se afla bunuri de patrimoniu.

Refacere peisagistica si reabilitare urbana

In urma curatarii terenului de plante crescute spontan se vor planta specii de arbori, arbusti si flori pe terenul ramas liber de constructii. Din punct de vedere al rezistentei la nocivitati al arborilor si arbustilor (la gaze si fum) se recomanda ca rasinoase bradul argintiu si tuia, iar ca foiase artarul de Manchuria, plopul alb, plopul negru piramidal, mestecanul, iasomia (lamaita), liliac, catalpa (trambitar) etc.

Cladirile propuse nu vor afecta imaginea urbana a zonei prin volumetrie, materiale si culori utilizate.

Valorificarea potentialului turistic si balnear- dupa caz

Nu este cazul.

Eliminarea disfunctionalitatilor din domeniul cailor de comunicatie si al retelelor edilitare majore

Este necesara extinderea retelelor edilitare.

Calitatea vietii si standardele de viata ale comunitatii locale nu vor fi afectate negativ de punerea in practica a proiectului. Din punct de vedere al structurii urbane, aceasta se intregeste printr-un tesut nou, ordonat si functional.

3.8. Obiective de utilitate publică

Propunerile sunt in concordanta cu prevederile de dezvoltare din Planul Urbanistic General, Planul Urbanistic Zonal „Cartier Mitica Apostol” si Planul Urbanistic Zonal „ Dezmembrare tarla 44 si parcelare teren” si sunt necesare pentru a se adapta contextului actual si totodata nevoilor beneficiarilor.

Este important ca noua zona functionala sa dispuna de echipamentele necesare pentru o buna functionare si asigurarea tuturor necesitatilor viitorilor locuitori.

In prezent, imobilul este proprietate particulara a SC STUDIO PLAN CONSTRUCT SRL, iar obiectivul propus este oportun, datorita faptului ca este reprezentat de locuinte individuale.

Realizarea investitiei propuse va avea cateva consecinte benefice, din punct de vedere economic, dar si din punct de vedere social;

- cresterea patrimoniului edilitar-gospodaresc al zonei prin aparitia de imobile si amenajari noi.
- aparitia unor investitii, care contribuie in ceea ce priveste nivelul de trai, cat si pentru incurajarea de investitii noi in Municipiul Ploiesti.

Prin solutia de organizare spatial – urbanistica propusa in PUZ nu sunt afectate proprietatile riverane (proprietati private) amplasamentului.

Nu se propun schimbari ale regimului juridic asupra terenurilor, in sensul trecerii unei suprafete de teren din teren proprietate privata a beneficiarului in teren domeniu public de interes local.

Planul Urbanistic Zonal va lista obiectivele de utilitate publica din zona de studiu, existente sau propuse. Planul cu regimul juridic- proprietatea asupra terenurilor va cuprinde identificarea tipului de proprietatea asupra bunurilor imobile din zona, conform Legii 213/1998:

- Terenuri proprietate publica;
- Terenuri proprietate privata (de interes national, judetean si local);
- Terenuri proprietate privata a persoanelor fizice sau juridice.

In ceea ce priveste dotarile se precizeaza urmatoarele:

- la o distanta mai mica de 1km: sunt prezente scoala primara, gradinita, Biserica, magazine generale, vulcanizare, statie alimentare carburanti – Rompetrol,
- la o distanta de 1-2,5 km: Parcul Municipal Vest, complex comercial West Mall, Carrefour, Lidl, Gara de Vest etc

Pentru a facilita prevederea si urmarirea realizarii obiectivelor de utilitate publica sunt necesare urmatoarele operatiuni:

- Listarea obiectivelor de utilitate publica:

- Circulatiile publice carosabile , retele edilitare

- Identificarea tipului de proprietate asupra bunului imobil (teren + constructii) dinzona, conform Legii 213/1998 (prin culoare):

- Terenuri proprietate publica (de interes national, judetean si local)

- Circulatiile carosabile sunt proprietate publica de interes local.*

- Terenuri proprietate privata (de interes national, judetean si local)

- Nu este cazul.*

- Terenuri proprietate privata a persoanelor fizice sau juridice

- Terenul care face obiectul PUZ este proprietatea privata a persoanelor fizice. Terenurile invecinate sunt de asemenea proprietatea privata persoanelor fizice sau juridice.*

- Determinarea circulatiei terenurilor intre detinatori, in vederea realizarii obiectivelor propuse (prin hasuri):

- Terenuri ce se intentioneaza a fi trecute in proprietatea publica a unitatilor administrativ teritoriale

- Nu este cazul.*

- Terenuri aflate in proprietatea privata, destinate concesiarii

- Nu este cazul.*

- Terenuri aflate in proprietate privata, destinate schimbului

Nu este cazul.

3.9. Categorii de costuri ce vor fi suportate de viitorii proprietari

Costurile aferente investitiei si retelelor necesare vor fi suportate in intregime de investitor.

Investitorii vor suporta urmatoarele costuri: toate lucrarile de proiectare necesare implementarii solutiei propuse.

- costurile legate de lucrarile de cadastru si circulatia terenurilor.
- costurile legate de avizarea PUZ-ului si a studiilor premergatoare.
- toate costurile legate de proiectarea, avizarea si edificarea viitoarelor constructii.
- costurile legate de extindere si bransament.
- costurile amenajarii parcajelor, circulatiei auto si pietonale, costurile racordurilor auto la strada nou propusa.

3.10. Categorii de costuri ce vor cădea în sarcina autorității publice locale

Costurile aferente investitiei si retelelor necesare vor fi suportate in intregime de investitor.

4. CONCLUZII - MĂSURI ÎN CONTINUARE

Evoluția urbană a zonelor funcționale în cadrul teritoriului aferent municipiului Ploiești, reprezintă un proces continuu, acest proces necesitând studii preliminare de corelare și configurare în timp pe măsura solicitărilor de construire precum și un control cu mijloace tehnice și juridice de monitorizare.

Lotizarea nou propusă nu va afecta sub aspect economic sau social dezvoltarea ulterioară a zonei ci, dimpotrivă, va pune în valoare elementele existente și va îmbunătăți aspectul general și funcționarea acesteia.

Elaborarea Planului Urbanistic Zonal s-a efectuat in concordanta cu Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul cadru al P.U.Z. aprobat prin Ordinul nr. 176/N/16.08.2000 al Ministerului Lucrarilor Publice si Amenajarii Teritoriului si prevederile legale in vigoare.

Prezentul Plan Urbanistic Zonal are in vedere ca obiectivul ce urmeaza a fi construit sa se integreze cu cladirile existente in zona din proximitatea acestuia si de asemenea una dintre prioritatile sale o

reprezinta dezvoltarea urbanistica durabila si armonioasa, dar si bransarea la toate retelele edilitare necesare.

Prin implementarea reglementarilor stabilite in documentatia PUZ se vor crea premisele unei dezvoltari urbane durabile.

Inscrierea amenajarii si dezvoltarii urbanistice propuse a zonei in prevederile P.U.Z. “Cartier Mitica Apostol”

Conform prevederilor **P.U.Z. “Cartier Mitica Apostol”**, terenul care face obiectul PUZ este situat in intravilan. Insa, pentru a pastra caracterul zonei, s-au preluat indicatorii urbanistici din **P.U.Z. “Cartier Mitica Apostol”**, pentru a avea o unitate morfologica si de ocupare a terenului.

Categorii principale de interventie, care sa sustina materializarea programului de dezvoltare

- interventii asupra retelelor edilitare - nu este cazul. Utilitatile se vor rezolva in regim public prin extinderea retelelor.
- interventii asupra regimului juridic al terenurilor - nu este cazul.
- interventii de lucrari de constructii: construirea unor cladiri cu destinatie de locuinte
- interventii de lucrari de amenajare peisagistica: plantarea si amenajarea spatiilor verzi

Sunt necesare urmatoarele tipuri de interventii:

- realizarea drumului de acces propus
- bransament retea electricitate, apa, canalizare, gaz
- construirea cladirilor
- plantarea si amenajarea spatiilor verzi

Prioritati de interventie

- Rezolvarea circulatiei carosabile;
- Ocuparea rationala a terenului in contextul cadrului construit;
- Echiparea edilitara completa, proiectarea unitara si coordonata a retelelor;
- Aspectul arhitectural artistic;
- Respectarea regulamentului local de urbanism;
- Plantarea si amenajarea spatiilor verzi;

Aprecieri ale elaboratorului PUZ asupra propunerilor avansate, eventuale restrictii

Proiectantul apreciaza ca oportuna investitia propusa, fiind vorba de o investitie compatibila cu functiunile existente in vecinatate.

Prezentul PUZ propune reglementarea unei zone de locuinte cu regim mic de inaltime de 22507.00 mp

Sunt evidentiata urmatoarele restrictii:

Indici urbanistici, valori maxime stabilite in PUZ (preluate din P.U.Z. "Cartier Mitica Apostol") :

POT = 35 %; CUT = 1.1; Regim maxim de inaltime - P+2 (regimul de inaltime a fost modificat, cel din P.U.Z. „Cartier Mitica Apostol” fiind de P+3)

Spatiile verzi plantate vor ocupa cel putin 15% din suprafata parcelei in cazul locuirii individuale.

Bilanț teritorial propus în planșa de mobilare informativă

BILANT TERITORIAL ZONE FUNCTIONALE	INTRAVILAN		EXTRAVILAN
	SUPRAFATA (m ²)	PROCENT DIN TOTAL (%)	
SITUATIE EXISTENTA	22507.00	100 %	
M - zona mixta	22006.64	97.78 %	
S - zona cu destinatie speciala	-	-	
Zona drum	500.36	2.22%	
SITUATIE PROPUSA	22507.00	100 %	
M - Zona mixta (locuire, servicii, mica productie), din care:	17518.44	77.83 %	
<i>zona constructibila</i>	6131.45	35.00 %	
<i>spatii verzi, amenajari exterioare</i>	11386.99	65.00%	
Cc - ZONA DESTINATA CAILOR DE CIRCULATIE , din care:	4522.45	20.10 %	
<i>cale de acces carosabil</i>	2703.60	59.78 %	
<i>cale de acces pietonal</i>	960.67	21.25 %	
<i>cale de acces pietonala/carosabila privata (acces parcele)</i>	298.12	6.59 %	
<i>parcare vizitatori</i>	560.06	12.38 %	
V - ZONA DESTINATA SPATIILOR VERZI PLANTATE	466.11	2.07%	
<i>spatii verzi plantate/amenajate</i>	439.05	100 %	
TOTAL SUPRAFATA	22507.00	100 %	

Șef proiect,

Arh. Mișucă Gheorghe Viorel

Intocmit,

Arh. Simina Rădoi