

## PLAN URBANISTIC ZONAL

**– SCHIMBARE DESTINATIE FUNCTIONALA DIN ZONA INDUSTRIE NEPOLUANTA SI ZONA PERDELE DE PROTECTIE IN ZONA LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, INSTITUTII SI SERVICII SI STABILIRE INDICATORI URBANISTICI IN VEDEREA CONSTRUIRII UNEI LOCUINTE**

**municipiul Ploiesti, B-dul Republicii Nr. 297 A, Nr. 299D**

### **1. Date de recunoastere a investitiei**

- Amplasament teren ce a generat PUZ mun. Ploiesti, B-dul Republicii Nr. 297 A
- Beneficiar / finantator: **IANCU GABRIEL**
- Proiectant: SC ARBY PROIECT SRL – dipl.urb. Roxana Pandele
- Data elaborării: 05. 2016

### **1.2. Obiectul documentatiei**

Prezenta documentatie privind intocmire **PUZ – SCHIMBARE DESTINATIE FUNCTIONALA DIN ZONA INDUSTRIE NEPOLUANTA SI ZONA PERDELE DE PROTECTIE IN ZONA LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE INSTITUTII SI SERVICII SI STABILIRE INDICATORI URBANISTICI IN VEDEREA CONSTRUIRII UNEI LOCUINTE** are ca obiect reglementarea unui lot a carei zona studiata beneficiaza de reglementarile aprobate prin PUG.

### **1.3. Surse documentare**

- Planul Urbanistic General al mun.Ploiesti;
- Acte de proprietate
- Ridicare topografică sc. 1:500
- Deplasari in teren

## **CAPITOLUL 2 – STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII**

### **2.1. Evolutia zonei**

Terenurile aflate in zona de studiu au functiunea conform PUG aprobat, de zona industrie nepoluanta si zona perdele de protectie.

Inca din anii 1996-2006 in zona de nord a municipiului Ploiesti, s-a manifestat tendinta de conversie functionala si relocare a unor destinatii legate de comert, servicii si locuire.

Astfel, zona cunoscuta ca si Cartier Albert, prezinta un mix de functiuni (preponderent servicii si locuire) dar si comert si productie nepoluanta, tendinta pentru investitiile legate de zonele rezidentiale fiind accentuata.

Pentru schimbarea destinatiei functionale industrie nepoluanta, zone perdele protectie sau zona tehnica edilitara, s-au elaborat de-a lungul timpului documentatii PUD sau PUZ, functie de legislatia aplicabila domeniului urbanism si amenajarea teritoriului, din perioada respectiva.

Terenurile studiate in prezentul PUZ sunt proprietatea domnului Iancu Gabriel conform actului de alipire autentificat cu nr.202/ 2015 la BNP Meirosu Mihai Gabriel din mun. Ploiesti pentru nr.cad. 138233) si conform act de comasare (alipire) autentificat cu nr.878/ 2012 la BNP Meirosu Mihai Gabriel din mun. Ploiesti.

Terenul ce a generat prezentul PUZ (nr.cad. 138233 cu o suprafata de 1392mp) are o deschidere la B-dul Republicii de 18.81ml; terenul (nr.cad 134122 cu o suprafata de 1834 mp) introdus in zona de studiu conform Avizului de oportunitate 006/ 10.2015, are o deschidere la Bdul Republicii de 20.82m ; ambele terenuri studiate au impusa prin PUG un regim de aliniere din axul B-dul Republicii de 23.50m.

Vecinatati: - la Nord-Est: B-dul Republicii  
- la Nord-Vest: prop. privata Nr.cad 131352  
- la Sud-Est: Nr. Cad. 1819/2/3 drum aflat in indiviziune  
(prop. Furtos Mircea si Furtos Mihaela, Iancu Gabriel si SC Mangy Construct SRL)  
- la Sud-Vest: A.N.M.Statia Meteorologica Ploiesti si SC Mangy Construct

## **2.2. Încadrarea în localitate**

Terenul studiat se afla in zona de nord a municipiului Ploiesti, fiind situat in **UTR N 1b – zona industrie nepoluanta** unde nu sunt stabiliti indicatorii urbanistici POT si CUT si **Ppi - zona perdele protectie** unde nu sunt stabiliti indicatorii urbanistici POT si CUT.

## **2.3. Elemente ale cadrului natural**

Amplasamentul studiat este perfect plan si nu prezinta fenomene de alunecari.

## **2.4. Circulatia**

Terenurile studiate au deschiderea catre B-dul Republicii ; terenul identificat cu nr.cad 134122 are acces existent direct din Bdul Republicii; terenul cu nr cad. 138233 - ce a generat prezentul PUZ- are in prezent acces la Bdul Republicii prin drum aflat in indiviziune, acces propus a fi desfiintat.

## **2.5. Ocuparea terenurilor**

Terenurile studiate in zona de studiu sunt construite cu locuinte si anexe; pe terenul ce a generat prezentul studiu sunt in prezent 4 constructii (o locuinta si trei anexe ce urmeaza a fi desfiintate) iar terenul studiat conform prevederilor Avizului de Oportunitate nr. 006/ 10.2015 prezinta 2 constructii (o locuinta si o anexa).

## **2.6.Echiparea edilitară**

In zona studiata exista toate retelele edilitate:energie electrica, apa, canalizare, gaze naturale si telefonie, constructiile existente fiind racordate la acestea.

Pe terenul ce a generat prezentul PUZ (nr.cad. 138233) sunt existente un post Trafo 209 ce apartine SC Electrica SA si un punct de transformare gaze ce aparine GDF Suef –Distrigaz Sud Retele.

## **2.7. Probleme de mediu**

Nu sunt evidentiata probleme de mediu in zona studiata in prezentul PUZ.

# **CAPITOLUL 3 - PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ**

## **3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare**

Ridicarea topografica a zonei studiate (terenul cu nr.cad. 138233 si terenul cu nr.cad. 134122) elaborata la scara 1: 500, evidentiaza ca terenurile cuprinse in zona de studiu au o suprafata plana iar terenul nu prezinta probleme de stabilitate, conform studiului geotehnic elaborat.

## **3.2. Prevederi ale P.U.G:**

Din punct de vedere al încadrării amplasamentului în documentațiile aprobate, terenul este situat in **UTR N1b - In - zona industrie nepoluanta** si zona perdele de protectie **Ppi**, nu are stabiliti indicatorii urbanistici - POT si CUT.

- Regim de aliniere minim 23,50m din ax B-dul Republicii;

### **Utilizari permise:**

- **constructii si amenajari tehnico-edilitare de extindere;**

Utilizari permise cu conditii:

oricare din functiunile de mai sus cu conditia asigurarii zonelor de protectie.

Utilizari interzise: orice alta utilizare functionala.

Categoria de folosinta a terenurilor este curti constructii.



## PREVEDERI ALE PREZENTEI DOCUMENTATII PUZ

### 3.3. Valorificarea cadrului natural

Schimbarea destinatiei functionale a terenurilor aflate in zona studiata nu aduce niciun prejudiciu factorilor de mediu din zonele învecinate, instituirea unui procent minim de 20% spatii verzi amenajate pentru functiunea Lm/Is venind in sprijinul protectiei mediului si a factorilor ce favorizeaza calitatea vietii.

### 3.4. Modernizarea circulatiei

Prin prezenta documentatie se propune pastrarea prospectului B-dul Republicii ce prezinta alinierea constructiilor la min. 23.50m fata de axul strazii si, crearea accesului auto si pietonal din Bdul Republicii, pentru lotul cu nr. Cad. 138233, conform studiului de reglementare acces elaborat si avezelor si acordurilor emise.

### 3.5. Zonificarea functională – reglementări , bilant teritorial , indicatori urbanistici

Se propune ca amplasamentul studiat sa apartina aceluiasi UTR, avand preponderent functiunea Lm / Is **ZONA LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE ,INSTITUTII SI SERVICII** cu indicatorii **POT.max = 50%, CUT.max = 2,0** si regim de inaltime max **D+P+2E** si, partial **Ppi – zona perdele de protectie**.

BILANT TERITORIAL					
EXISTENT			PROPOS		
Zona studiu	3 226,00 mp		Zona studiu	3 226,00 mp	
Intravilan	teren finantator (nr.cad. 138233)	1392.00 mp	Intravilan	teren finantator (nr.cad. 138233)	1392.00 mp
Intravilan	teren finantator (nr.cad. 134122)	1834.00 mp	Intravilan	teren finantator (nr.cad. 134122)	1834.00 mp
Zona studiata 3226.26 mp din care:					
	MP	%		MP	%
Teren intravilan	3226.00 mp	100.00	Teren intravilan	3226.00 mp	100.00
Lm/Is	00.00 mp	00.00	Lm/Is	2514.39 mp	77.94
In	2514.39 mp	77.94	In	00.00 mp	00.00
Ppi	711.61mp	22.06	Ppi	711.61 mp	22.06
TOTAL	3226.00 mp	100.00	TOTAL	3226.00 mp	100.00

**Edificabilul maxim** va respecta prevederile Codului Civil (amplasarea constructiilor pe limita de proprietate cu obtinerea acordului autentificat al vecinilor sau amplasarea cladirilor la min. 2m fata de limitele laterale si posterioare pentru servitutea de vedere).

**Regimul de aliniere** al cladirilor va respecta retragerea minima impusa **fata de ax Bdul Republicii, de min. 23.5m.**

#### **Retragerile fata de limitele laterale ale parcelelor:**

- min. 2.00m **fata de limita de N** a parcelei cu nr. Cad. 134122 ( prop. Cuica Ion nr.cad. 131352);

- min. 3.00m **fata de limita de S** a parcelei cu nr. Cad. 138233 (drum coproprietate a dlui Iancu Gabriel , nr. Cad. 132817)

**Retragerile fata de limita posterioara a parcelelor:**

- min. 2.00 m fata de limita de proprietate catre V a parcelelor studiate;

**Regimul Juridic al Terenurilor**

Zona studiata este compusa din imobile proprietate privata, persoane fizice.

Nu sunt necesare operatiuni de modificare a regimului juridic sau cedari de teren pentru cauza de utilitate publica.

**CAPITOLUL 4 – ASIGURAREA UTILITATILOR**

Retelele existente pe drumul local din B-dul Republicii sunt bine dimensionate, nu sunt necesare extinderi de retele dar sunt posibile modificari de trasee ale acestora in cadrul parcelei ce a generat studiul, astfel incat posibilele interventii ale echipelor ELECTRICA SA la postul Trafo sa nu creeze disconfort proprietarilor din zona.

**CAPITOLUL 5 - CONCLUZII - MASURI IN CONTINUARE**

Stabilirea si definirea pe zone si subzone functionale cu indicatori urbanistici specifici, precum si intocmirea unui regulament local de urbanism aferent PUZ vor contribui la dezvoltarea durabila in parametrii urbanistici bine definiti a unei suprafete de teren aflata intr-o zona foarte importanta la nivelul localitatii.

Orice investitie ce urmeaza a se realiza in cadrul zonei studiate prin PUZ, va tine cont de prevederile acestuia, urmand ulterior sa respecte toate fazele de proiectare prevazute de lege.

Intocmit,

Urb. Roxana Pandele

