

MEMORIU TEHNIC

PLAN URBANISTIC ZONAL - RIDICARE RESTRICTIE DE CONSTRUIRE SI MODIFICARE INDICATORI URBANISTICI PENTRU CONSTRUIRE BLOC DE LOCUINTE, BIROURI SI SERVICII

Amplasament : PLOIESTI, str.AUREL VLAICU, nr.3

1. INTRODUCERE

1.a. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

Beneficiar: S.C. DAMMI DUAL CONSTRUCT S.R.L. RO26875247,
J40/4589/2010,

Sediu Adresa poștală: Bucuresti, sect 2, str. Corabia, nr.12,

Proiectanti : Sef proiect complex : arh. Alexandru Bondrea, 0724023759

Proiectant de arhitectura : arh. Vlad Voicu, 0740114042

Proiectant urbanism : Arh. Simona Gabriela Vâlcu,

Data elaborării: 20-07-2022 - 30 - 08- 2022

1.b. SURSE DOCUMENTARE

Sursele de documentare sunt :

- PUG PLOIESTI avizat cu HCL nr. 209/1999 si nr.382/2009
- Monografia orasului Ploiesti, Mihail Sevastos
- Studiul istoric elaborat de Dr. Arh. Adina Dinescu, specialist M.C.

1.c. OBIECTIVE

Obiectivul PUZ il constituie *ridicarea restrictiilor de construire pe parcela in suprafata de 963 mp si majorarea indicatorilor urbanistici POT de la 50% la 60% si CUT de la 1.5 la 1.8, Regimul de inaltime la S+P+5 E, pentru construirea unei cladiri cu functiune mixta: birouri servicii la parter si etajul 1 locuinte la etajele superioare (2-5), cu parcare generala la subsol (de tip Klaus): Sc = 577.80mp, Scd=1733.40mp.*

Suprafata totala studiata:9092mp

Suprafata teren cu nr. cad. 146896: 963mp (masuratori), 948mp (acte). Actualul proprietar S.C. DAMMI DUAL S.R.L a obtinut imobilul conform contractului de vanzare cumparare autentificat sub nr. 95/26.01.2015 la NP Zorila Razvan-Stefan prin cumparare de la SC INTERCONT DUAL SRL. care la randul sau il obtinuse prin contractul de vanzare-cumparare nr.486/11.04.2013 de la Parohia Romano-Catolioca « Sfantul Anton » - Colentina. Aceasta primise imobilul in baza contractului de donatie nr.1720/21.12.2012 de la Arhiepiscopia Romano-Catolica Bucuresti care il dobandise prin retrocedare in baza Deciziei nr.651 din 12.12.2005, emisa de Comisia Speciala de Drept de Retrocedare a unor Bunuri Imobile care au apartinut cultelor religioase in Romania. Retrocedarea s-a facut in baza protocolului de predare –primire inregistrat sub nr.82 la data de 14.03.2006 la Oficiul de Studii Pedologice si Agrochimice Ploiesti si sub

nr.217/14.03.2006 la Arhiepiscopia Romano-Catolica Bucuresti. De mentionat este faptul ca suprafata de teren retrocedata, identificata cu nr.cad.11693 era de 1130mp.

La efectuarea masuratorilor cadastrale s-a observat faptul ca din suprafata de teren de 1130mp lipsea o parte din teren, respectiv 114mp ; acesta apartinea unei persoane private, Puscasu Constanta care obtinuse terenul de la o societate comerciala care il cumparase de la o alta societate; cert este ca terenul de 114mp facuse obiectul unor vanzari succesive, fiind complicat de clarificat data la care acest teren fusese dezmembrat din parcela initiala. Actualul proprietar a cumparat terenul de la Puscasu Constanta si a alipit proprietatile conform Actului notarial nr.2142 din 08.09.2020 emis de NP Zorila Razvan-Stefan, si Extrasului nr. 160007 a C.F. nr. 146896.

Se mentioneaza ca terenul cu nr. cad.11692 , detinut in cota indiviza de ½ din 124mp impreuna cu SC Sudarc Business Center nu va fi utilizat si nu face obiectul acestui studiu.

Suprafata reglementata: **963mp**

Situatia existenta: Terenul este liber de constructii.

Mentiune: Pe teren a existat o cladire cu regim de inaltime S+P+1, fara valoare istorica sau arhitecturala care a fost desfiintata conform procesului verbal nr.16 din 31.01.2022, in baza autorizatiei de desfiintare nr. 67 din 08.09.2021 emisa de Primaria municipiului Ploiesti, in baza analizei intocmite de doamna Dr. Arh. Adina Dinescu cu ocazia realizarii Studiului Istoric, in calitate de Specialist al Ministerului Culturii .

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.a. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

Amplasamentul propus este situat in municipiul Ploiesti, str. Aurel Vlaicu si se invecineaza cu: - La nord :str Aurel Vlaicu si Eftimie Sivestru

- La sud : Cladire birouri- Sudarc Business Center nr. Cad 136753
- La est: (nr. 11692) cale de acces in indiviziune 1/2 cu Sudarc Business Center si nr. Cad 136753
- La vest : Sudarc Business Center si nr. Cad 136753 si SC Propeller SRL

Alinierea terenului fata de axul drumului este: 4.5 m

Imobilul apartine proprietarului conform Actului de Alipire nr.2142 din 08.09.2020, emis pe NP Zorila Razvan-Stefan in baza Contractului de vanzare-cumparare nr.95/26.01.2015 si a incheierii nr.7493/29.01.2015 precum si a si Extraselor de Carte Funciara nr. 160007/17.11.2021 si nr.160008/17.11.2021.

STUDIUL ISTORIC : Istoria urbei Ploiesti este legata de numele voievodului Mihai Viteazul care, in anul 1596 a infiintat targ pe mosia sa din Ploiesti (obtinuta in urma unui schimb de terenuri) pentru a-si organiza si instrui armata inainte de trecerea Carpatilor. Satul Ploiesti a fost mentionat in documente din secolul XVI ca apartinand mosiei Targsorului. Infiintarea targului de catre Mihai Viteazul a dus la dezvoltarea noului targ in detrimentul vechiului targ al Targsorului. Evolutia asezarii ca urbe a fost consemnata in mai tarziu in cadrul planurilor cartografice.

PLAN TOPOGRAFIC AL MOSIEI SLOBOZIA
A ORASULUI PILOESTI

SINTACT DE DIMENSIONI NOTARILE LUCIANE PAVLAC

18 AUGUST 1953

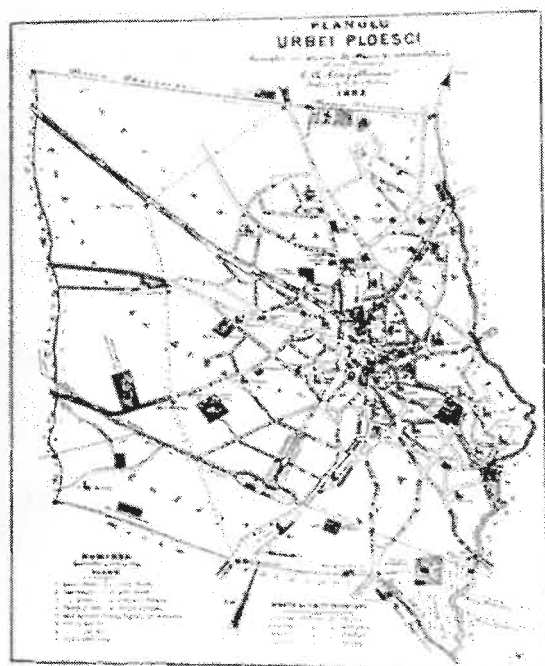


Fig. 14. — Plural Link Plays

În Planurile Urbei Ploesci realizate de inginerul adjunct Crapellianu în anul 1882 și 1891 se observă dezvoltarea urbană (când lucrările de sistematizare ocazionate de bulevard reglementau și străzile și proprietățile din jur). *Înca nu apar străzile Plaiesilor și Aurel Vlaicu.*

EDILITATE ȘI URBANISTICĂ

613

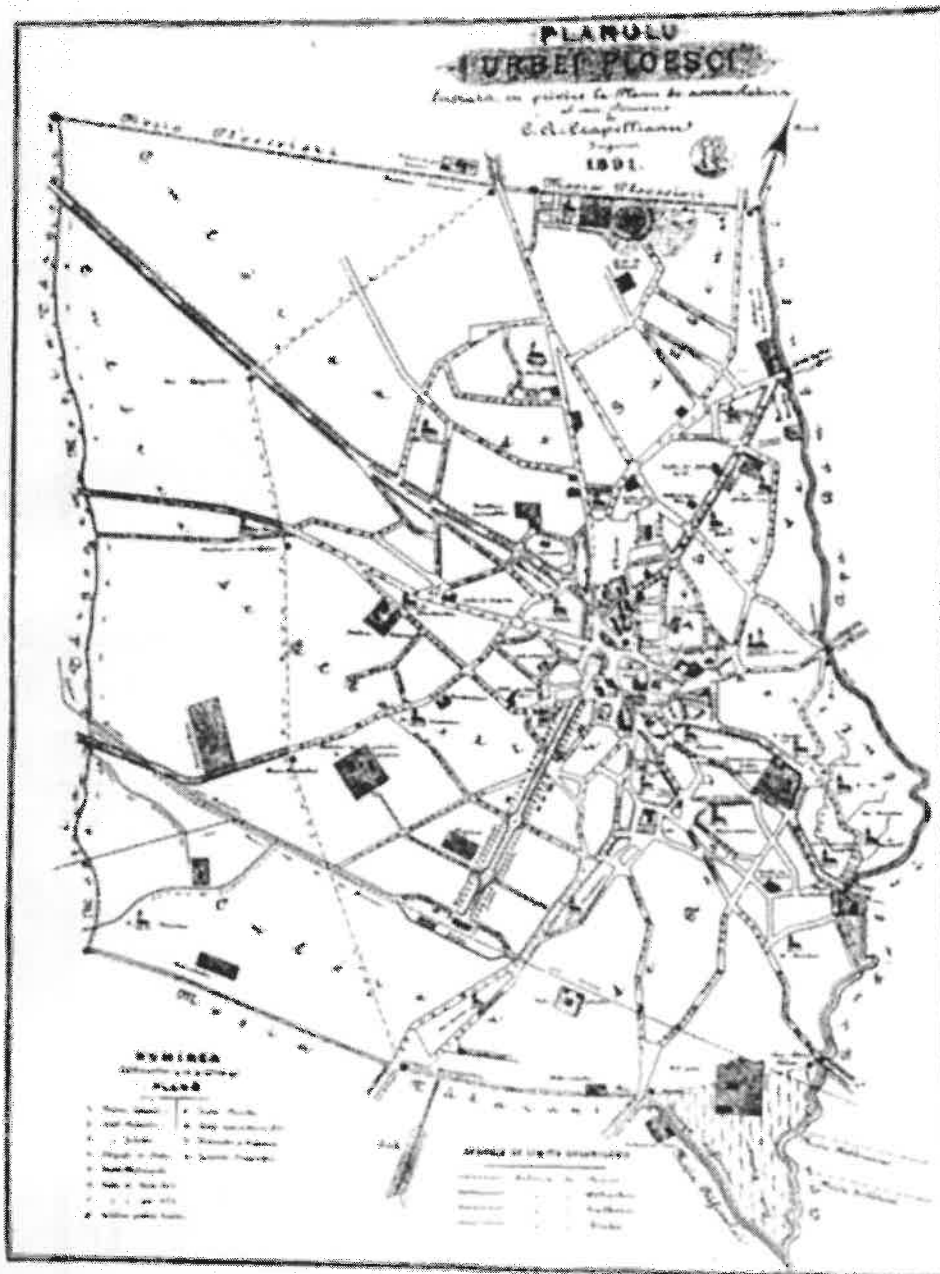


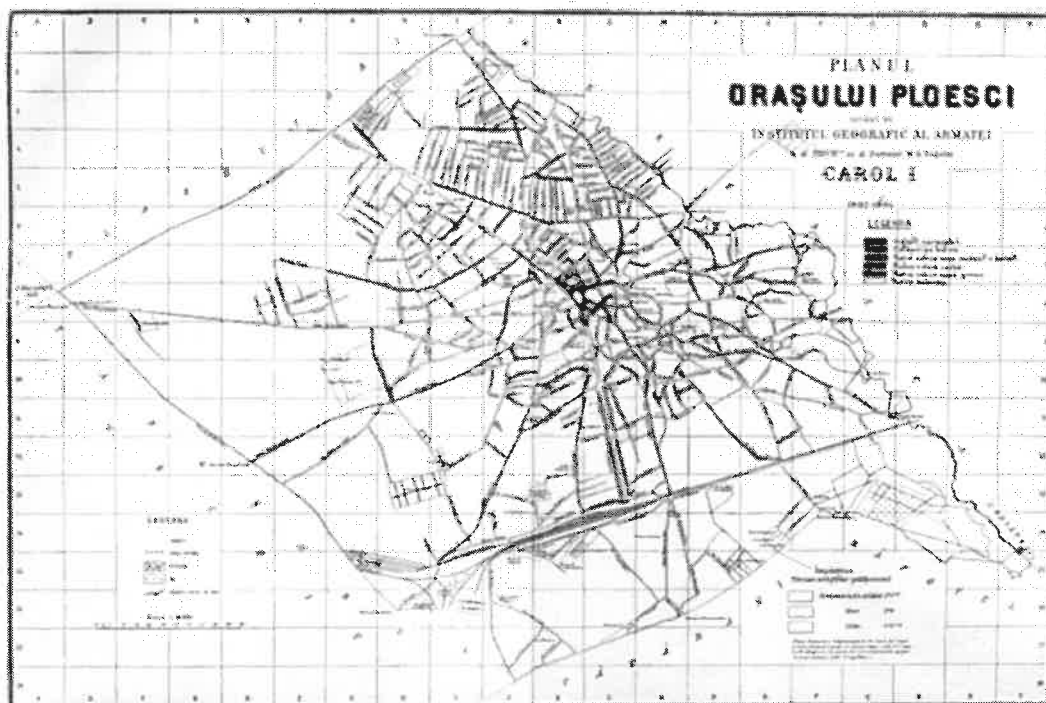
Fig. 43. — Planul Urbei Ploesti

de C. A. Crapellianu, București, 1891

Planul Urbei Ploesci, realizat de inginerul adjunct Crapellianu in 1891

Nota: Hartile prezentate sunt reduse la scara grafica a surselor documentare " Monografia orasului Ploiesti" autor Mihail Sevastos, 1936 si a cercetarii personale in arhive (Biblioteca Judeteana Nicolae Iorga, Muzeul Judetean de Istorie si Arheologie Prahova)

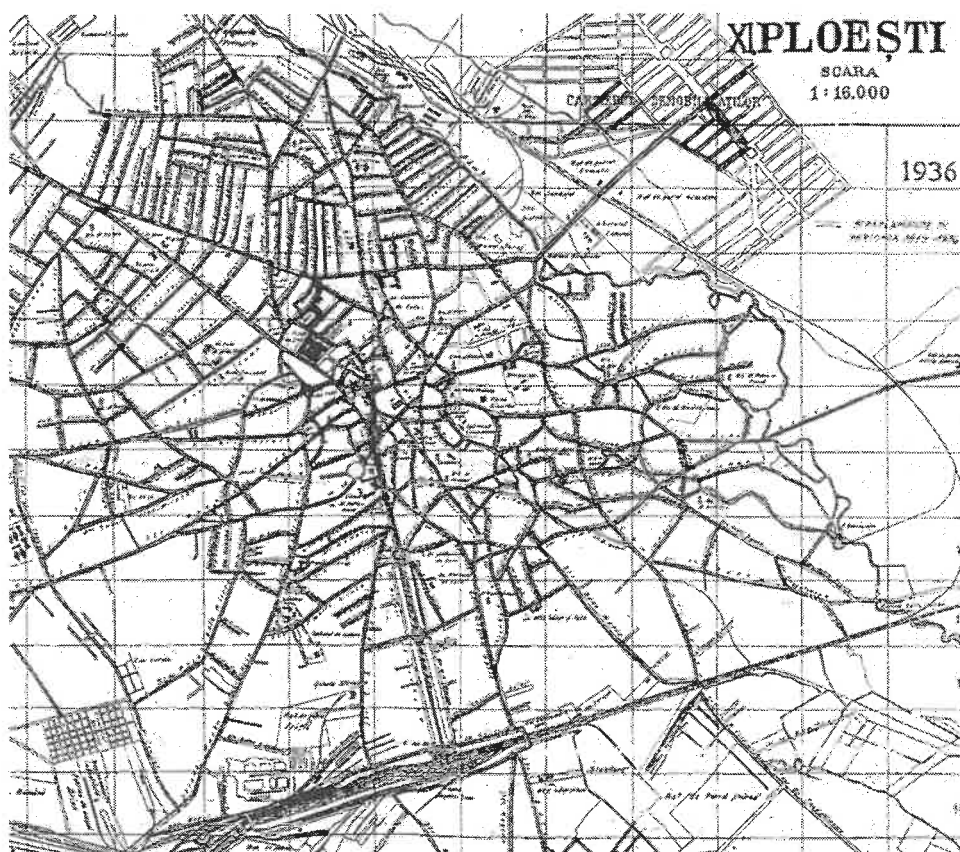
In Planul realizat de Institutul Geografic al Armatei intocmit intre anii 1902-1904 apare strada Plaiesilor sistematizata – (str. Maramures denumirea de astazi a portiunii cuprinsa inte Bulevardul Independentei si str. Rudului)



Trasarea Bulevardului (1872-1980) strajuit de castani, cu doua ronduri (unul pentru famfara si celalat pentru un grup statuar) prilejuit de construirea Garii de Sud(1870-1894) a constituit o axa de dezvoltare urbanistica devenind ulterior o emblema a localitatii. Omogenitatea compozitiei urbane, a volumelor si a stilurilor arhitecturale ale cladirilor edificate in zona Bulevardului Independentei, dorinta de a mentine vie imaginea infloritoare a orasului din perioada anilor 1880-1930 si necesitatea de a conserva acest patrimoniu au condus la clasarea intregului ansamblu in Lista Monumentelor Istorice la categoria Situri urbane sub denumirea de Situl urban « Centrul Istoric Ploiesti » - cod – PH-II-s-B-16266. Dintre cladirile clasate in lista monumetelor istorice, a caror zona de protectie se afla in zona studiata se remarca urmatoarele: 1. LMI 313- cod PH-II-m-B-16289- str. Maramures nr.8 - Casa dr. Fridman, azi sediul CNADR Prahova,m 2. LMI 298- cod PH-II-m-B-16271, B-dul Independentei, nr.8- Liceul Sfintii Petru si Pavel, azi, Colegiul National Mihai Viteazul ,3. LMI 314 -cod PH-II-m-B-16287, str. Maramures, nr.9, fost sediu banca, azi Hotel Vigo.



Strada Aurel Vlaicu a aparut in urma Planului de sistematizare din anul 1936.



2.b. ÎNCADRARE ÎN PUG ȘI DOCUMENTE URBANISTICE APROBATE

Conform Certificatului de Urbanism nr. 629/12.07.2022, emis de Primăria mun.

Ploiești la amplasamentul se încadrează în UTR S-1, IS-zona institutii si servicii :

- ISp-construcții complexe în zona protejată cu restricții de construire până la aprobare PUZ/PUD ;
- funcțiunea dominantă : institutii si servicii de interes general(ISp) aferente zonelor de locuit (Lcp)
- utilizari permise: Lcp- locuinte cu regim de înaltime mixt, în zona protejată.
- INDICATORII URBANISTICI : Regim de aliniere : 3-5m de la aliniament
Regim de înaltime: mixt
POT =50%, CUT =1,5

Terenul se afla în zona de protecție a monumentelor clasate în LMI la pozițiile 313 -cod PH-II-m-B-16286, 298-cod PH-II-m-B-16271 si la cca 67m de limita nord-vestica a Sitului Urban « Centrul istoric » mentionat în LMI la nr.293- cod PH –II -s-B-16266.

2.c. SITUAȚIA JURIDICĂ A TERENULUI

Suprafața propusă spre reglementare cu nr. cad 146896 : **S=963mp** care a generat acest studiu (943mp) situat în intravilanul municipiului Ploiești este proprietate particulară a SC Dammi Dual Construct în conformitate cu Actele de proprietate anexate. S-a studiat în afara de terenul sus menționat o zonă mai mare în suprafață totală de 9092mp,(conform planurilor anexa) astfel încât să fie cuprinsă clădirea monument istoric în a cărei zonă de protecție se afla terenul.

2. d. ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE PRIVIND ECHIPAREA TEHNICO – EDILITARĂ A ZONEI , A AMPLASAMENTULUI ANALIZAT

Amplasamentul dispune de toate rețelele și utilitățile existente în zona pentru care vor fi necesare racorduri și bransamente: electricitate, gaze naturale, apă, canalizare.

2.e. CIRCULAȚIA RUTIERĂ

Circulația principală în zonă se desfășoară pe str. Aurel Vlaicu cu un profil de 12,20 m între aliniamente: -8,20m - parte carosabilă, (2.50m parcare de fiecare parte a căii curente – sens unic-de cca. 3.20m); 1,40 m - trotuar dreapta ; 2.60m- trotuar stanga

2f. OCUPAREA TERENURILOR

Parcela este situată în zona centrală a municipiului având în vecinătatea de nord , dincolo de str. Aurel Vlaicu o zonă compactă de locuinte P+1+M, realizate în perioada interbelică; în patele cuprins între str. Aurel Vlaicu, str. Rudului și str. Maramures, nu există o regulă de compoziție urbană, clădirile sunt construite în perioada modernă, între 1950 și 1986, cu o oarecare coerență și ritm doar pe o porțiune către str. Aurel Vlaicu (locuinte P+1), către str Rudului fiind un bloc P+4 ; la sud pe str. Maramures alternează clădirile de locuinte cu clădirile de birouri, regimul de înaltime este P+1+M-P+3-P+7.

2g. PROBLEME DE MEDIU - DISFUNCȚIONALITĂȚI

Deși în vecinătatea nordică și vestică a terenului studiat se afla o zonă de locuințe precum și o zonă de instituții și birouri la est și sud, prin studiul de însorire întocmit de arh. Alexandru Bondrea și arh. Vlad Voicu pentru amplasarea blocului de locuințe, birouri și servicii S+P+5 se demonstrează că locuințele din vecinătate sunt însorite corespunzător conform OMS 119/2014 respectiv art. 3.1, așa cum a fost modificat de O.M.S. 994/2018. În urma analizei în cadrul sedinței din data de 09-08-2022 a Comitetului Special Constituit la Agenția Mediului Prahova s-a constatat că nu au fost identificate riscuri pentru sănătatea umană, zona nu face parte dintr-o arie naturală protejată, iar propunerile PUZ nu ridică probleme din punctul de vedere al protecției mediului și nu prezintă efecte probabile asupra zonei din vecinătatea amplasamentului studiat, în concluzie nu sunt probleme de mediu, fapt confirmat prin Decizia nr. 86/11287/22.08.2022 a Agenției pentru Protecția Mediului Prahova.

DISFUNCȚIONALITĂȚI : Motivul pentru care s-a întocmit acest PUZ îl constituie în primul rând ridicarea restricției de construire instituită prin PUG aprobat cu HCL 209/1999 și 282/2009.

2h. OPTIUNI ALE POPULAȚIEI

Prin fazele de consultare a publicului interesat parcurse în diferitele etape ale PUZ (APM Prahova și Primăria Ploiești), în lipsa comentariilor motivate se consideră că această documentație întrunește condițiile favorabile din partea populației.

3 PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. FUNCȚIUNEA SOLICITATĂ DE INVESTITORI

Se va crea un nou subUTR S1A, doar pe parcela S=963mp cu funcțiune mixtă M: ISp/Lcp/CCrp respectiv zonă mixtă formată din instituții și servicii / locuințe cu regim mixt de înălțime / cai de circulație rutieră, pietonală și parcare în zona de protecție a monumentului istoric cod LMI 313-PH-II-m-B16286 și indicatorul urbanistic majorat: POT=60% și CUT = 1.8, pentru construirea unui bloc de locuințe cu spații birouri la etaj, locuințe la etajele 2-5 și parcare la subsol de tip Klaus.

3.2. PREVEDERI ALE DOCUMENTAȚIILOR DE URBANISM APROBATE

Conform Certificatului de Urbanism nr. 629/12.07.2022, emis de Primăria mun. Ploiești la amplasamentul se încadrează în UTR S-1, IS-zona instituții și servicii : ISp-construcții complexe în zona protejată cu restricții de construire până la aprobare PUZ/PUD ; funcțiunea dominantă : instituții și servicii de interes general (ISp) aferente zonelor de locuit (Lcp) utilizări permise: Lcp-locuințe cu regim de înălțime mixt, în zona protejată. INDICATORII URBANISTICI : Regim de aliniere : 3-5m de la aliniament; Regim de înălțime: mixt ; POT =50%, CUT =1,5.
Terenul se afla în zona de protecție a monumentelor clasate în LMI la pozițiile 313 -cod PH-II-m-B-16286, 298-cod PH-II-m-B-16271 și la cca. 67m de limita nord-vestică a Sitului Urban « Centrul istoric » menționat în LMI la nr.293 - cod PH -II -s-B-16266.

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Conform studiului geotehnic întocmit de SC CARMEN GEOPRIECT S.R.L., ing. geo. Andreea Dimoiu și verificat Af de către ing. Cristian Bobarnac : Terenul este plan, stabil, situat într-o zonă de câmpie înaltă, parte a Câmpiei Române, cunoscută sub denumirea de Câmpia Ploieștiului.

Nivelul freaticului la adâncimea de 6m nu a fost întâlnit.

Conform Normativului NP074/2014- Normativ privind documentațiile tehnice pentru construcții : **Terenul cercetat se încadrează în categoria geotehnica II (teren bun de fundare, Risc geotehnic moderat (10-14 puncte).**

Climatul este temperat – continental, de câmpie; adâncimea maximă de îngheț este de maxim 080m-0,90 m.

Precipitațiile medii anuale au valoarea de 501-600mm.

Adâncimea maximă de îngheț este de 0.80 ÷ 0.90 m(conf. STAS 6054-77)

Din punct de vedere al litologiei, zona cuprinde balast alcatuit din pietris cu nisip galben-cenusiu, umed, mediu indelat, reprezentând terenuri bune de fundare.

Din punct de vedere al seismicii, conform hartilor anexe la normativul P100-1/2013 , valoarea de varf a acceleratiei terenului pentru proiectare , pentru cutremure cu recurenta IMR=225ani și 20% probabilitate de depasire in urmatoorii 50 de ani este $a_g=0.35g$, iar perioada de colt(control) a spectrului de raspuns $T_c=1.6$ sec.

Riscul geotehnic este moderat, terenul fiind încadrat în categoria geotehnică 2.

3.4. REGLEMENTARI -MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Circulația principală în zonă se desfășoară pe str. Aurel Vlaicu, ce are un profil 12.20m, între aliniamente.

Profile mentinute

- 8,20m - parte carosabila, (2.50m parcare de fiecare parte a caii curente –sens unic-de cca. 3.20m)
- 1,40 m - trotuar dreapta
- 2.60m- trotuar stanga Accesul in subsol , in zona parcarii se va realiza printr-o rampa cu o latime minima de 5.50m

Propunerea de organizare a parcelei cu o forma poligonala dificila a adaptat numarului de 12 apartamente, un numar de 18 locuri de parcare, alocand 6 locuri de parcare celor cca. 280mp de birouri și servicii dispuse partial pe parter și etajul 1. Parcarea generala va fi realizata la nivelul subsolului in sistem Klaus. Accesul se va realiza printr-o rampa de cu latime de 5.50m.

3.5. REGLEMENTARI - ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

Reglementări - modul de utilizare al terenului

Pe parcela cu suprafata de 963mp se va crea un nou subUTR S1A, cu functiune mixta M: ISp/Lcp/ CCrp respectiv zona mixta formata din institutii și servicii / locuinte cu regim mixt de inaltime / cai de circulatie rutiera, pietonala și parcare in zona de protectie a monumentului istoric cod LMI 313-PH-II-m-B16286 și indicatoril urbanistici majorati: POT=60% și CUT = 1.8, pentru construirea unui bloc de locuinte cu spatii birouri la etaj, locuinte la etajele2-5 și parcare la subsol, de tip Klaus.

Funcțiunea dominantă a zonei : funcțiune mixta M: ISp/Lcp/ CCrp – Subzona mixta formata din institutii si servicii / locuinte cu regim mixt de inaltime / cai de circulatie rutiera, pietonala si parcare in zona de protectie a monumentului istoric cod LMI 313-PH-II-m-B16286 cu regim de înălțime organizat in registre succesive de la S+P+2, la S+P+5 ;

- Funcțiuni complementare admise: rețele tehnico-edilitare, spații verzi amenajate;

INDICATORII URBANISTICI: POT=60%, CUT=1.8

- o Regim de aliniere : 4 m față de aliniament
- o Retrageri fata de limitele laterale si posterioara:
- o - 0.60m – 2.00m

- **REGIM DE ÎNĂLȚIME :** S+P+2 ; S+P+3 ; S+P+4 ; S+P+5, Hmax = 20.15m,

BILANT TERITORIAL

Bilanțul teritorial pentru zona studiata

DATE DESPRE CONSTRUCTIILE PROPUSE

Se dorește construirea unui imobil S+P+5 cu funcțiune mixta, respectiv la parter si etaj 1- institutii si servicii(birouri) , locuinte colective la restul etajelor si parcare generala la subsol de tip Klaus.

Pentru aceasta este necesara ridicarea restrictiei de construire si modificarea indicatorilor urbanistici POT, CUT .

Suprafete : Suprafata studiata este de **9092mp**.

Suprafata propusa spre reglementare cu nr. cad 146896 : **S=963mp**

$Sc = 577.80mp$, $Scd=1733.40mp$.

Accesul pe parcela se poate realiza direct auto si pietonal din str. Aurel Vlaicu

Blocul se va construi pe terenul cu suprafata de 963mp.

Se face mentiunea ca terenul situat pe limita estica cu nr. cad. 11692 –inscris in C.F.135183 in suprafata de 124mp este detinut in coproprietate cu SC Sudarc Bussines Center (cota indiviza ½) nu face obiectul reglementarilor PUZ. Acest teren este folosit drept cale de acces fiind detinut in indiviziune, in mod legal, de ambele societati conform Extrasului de C.F. nr.140673/04-11-2022.

Noile lucrari **nu constituie o sursa de poluare** a factorilor de mediu si a vecinatatilor.

BILANT TERITORIAL

Bilanțul teritorial se referă strict la terenul (963mp) pe care se va edifica blocul

functiune	Suprafata (mp)	Procent (%)
ISp/Lcp- Institutii, servicii, locuinte	577.80	60
CCrp- cai de circulatie rutiera, parcare, pietonal	182.97	19
P- spatii plantate	192.60	20
TE- lucrari tehnico edilitare	9.63	1
Total	963.00	100

Regim de aliniere:

- 4 m față de aliniament
- *Retrageri fata de limitele laterale si posterioara:*
- - 0.60m – 2.00m
- Se vor respecta prevederile Codului civil cu privire la distantele față de vecinătăți.

Atat materialele utilizate la realizarea obiectivelor, cât si volumetria și imaginea lor vor fi cele specifice zonei .

- regimul de inaltime pe parcela: subsol ,parter si cinci etaje (se va inscrie in regimul existent al cladirii Sudarc Business Center,(S+ P+2- S+P+7)

Propunerea de organizare a parcelei cu o forma poligonala dificila a adaptat numarului de 12 apartamente, un numar de 18 locuri de parcare, alocand 6 locuri de parcare celor cca. 280mp de birouri si servicii dispuse partial pe parter si etajul 1. Parcare generala va fi realizata la nivelul subsolului in sistem Klaus. Accesul se va realiza printr-o rampa de cu latime de 5.50m.

3.6.DEZVOLTARE ECHIPARII EDILITARE

Se mentioneaza ca anterior, pe acest amplasament a existat o cladire de scoala ce a apartinut Bisericii Catolice, cladire ce a fost bransata la toate retelele existente in zona si care a fost desfiintata in anul 2021.Pentru aceasta fraza au fost obtinute avizele urmatoare: Aviz conditionat nr. 228/2022 Apanova, Aviz favorabil nr. 3010220716482/12-08-2022 Distributie Energie Electrica Romania, Aviz de principiu PUZ nr. 13586-317.752.220/26-07-2022 Distrigaz Sud, Aviz favorabil nr. 22001434 / 04-08-2022 Termoficare Prahova. Noua cladire va fi bransata si racordata la retelelele edilitare existente de apa, canalizare, gaze naturale si electricitate, eventual termoficare. *Se mentioneaza ca pentru accesul auto va fi necesara mutarea stalpului de electricitate.*

3.7. REGIMUL DE CONSTRUIRE

Din punct de vedere al alinierii, constructia propusa va respecta prevederile Regulamentului Local de Urbanism, ale Codului Civil si morfologia zonei.

Data fiind geometria dificila a terenului, orientarea fata de punctele cardinale si densitatea constructiilor din vecinatate s-a propus definirea unei zone cu reglementari urbanistice specifice:

Organizarea terenului pe fronturi si registre de inaltime succesive pentru a mentine imaginea prospectului strazilor Aurel Vlaicu si Maramures; realizarea unei cladiri cu o volumetrie disimulata pe registre de inaltime (de la S+P+1/frontul I, la S+P+2, frontul II figurat in spatele locuintelor existente P+1+pod, la S+P+3, 4, 5/frontul III catre caldiera de birouri S+P+2+M) , jocuri de plin/gol, culori pale, care sa ofere o imagine integrata compozitional intregii zone protejate.

Fata de cladirea monument terenul se afla la o distanta de 46m. Privita dinspre Bulevardul Independentei intr-o perspectiva dinamica cladirea nou propusa va oferi un fundal alb, neutru pe care se va profila imaginea monumentului cod PH-II-m-B-16289- str. Maramures nr.8 - Casa dr. Fridman, azi sediul CNADR Prahova.

Indicatorii de ocupare și utilizare a terenului se mențin conform PUG. Procentul maxim de ocupare (POT) propus este de **60%**, coeficientul maxim de utilizare a terenului (CUT) este **1.8**, zona verde amenajată în incintă în procent de minim **20%**.

Propunerea planului urbanistic se încadrează în funcțiunea propusă în P.U.G. Ploiești.

3.8. REGLEMENTARI – OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

Regim juridic : Regimul juridic al terenurilor rămâne, în mare parte, neschimbat față de situația actuală, respectiv proprietăți particulare ale persoanelor fizice / juridice.

4. CONCLUZII

Prin implementarea PUZ-lui se vor crea premisele dezvoltării în continuare a zonei în concordanță cu legislația în vigoare și cu tendințele de dezvoltare urbană ale localității.

Având în vedere cele prezentate, se consideră că prin rezolvarea coroborată a problemelor urbanistice, edilitare, rutiere și a problemelor legate de mediu, propunerea se integrează în zonă, investiția fiind oportună dezvoltării durabile .

Intocmit
Arh Simona Gabriela Valcu

