

**ROMÂNIA
JUDEȚUL PRAHOVA
MUNICIPIUL PLOIEȘTI**

DIRECȚIA GENERALĂ DE DEZVOLTARE URBANĂ
Nr. înregistrare: 302059 15-03-2024

DIRECȚIA ADMINISTRATIE PUBLICA,

JURIDIC CONTENCIOS, ACHIZITII PUBLICE, CONTRACTE.....
Nr. înregistrare: 4127 0 MAR 2024

RAPORT DE SPECIALITATE

la proiectul de hotărâre privind aprobarea :
Planului Urbanistic Zonal - "RECONFIGURARE URBANISTICĂ", str.
Lucernei nr. 1B, nr. cadastral 120860, municipiul Ploiești,

INIȚIATOR: MUNICIPIUL PLOIEȘTI

PROIECTANT: S.C. ARHIZANE PLAN SRL - arh. Andreea Ioana Aluchi

Prin prezentul proiect se supune aprobării Consiliului Local al Municipiului Ploiești, în conformitate cu prevederile Legii nr.350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, "RECONFIGURARE URBANISTICĂ", str. Lucernei nr. 1B, nr. cadastral 120860, municipiul Ploiești.

Prin prezenta documentație elaboratorul modifică prevederile Planului Urbanistic Zonal – "Schimbare destinație teren din zonă unități industriale în zonă rezidențială", aprobat prin Hotărârea Consiliului Local Ploiești nr. 235/26.06.2014.

Elaboratorul a executat Planul Urbanistic Zonal la comanda Municipiului Ploiești, în concordanță cu prevederile Ordinului M.L.P.A.T. nr. 176/N/2000.

Acest Plan Urbanistic Zonal a fost solicitat prin certificatul de urbanism nr. 787 / 21.08.2023

ANALIZA DOCUMENTAȚIEI DE URBANISM :

A. SITUAȚIA EXISTENTĂ :

Suprafata terenului in vederea reglementarii este de 33138 mp.

- Categoria de folosinta actuala a terenului este : curți construcții.
- Destinatia terenului stabilita prin Planul urbanistic zonal aprobat prin HCL nr. 235/26.06.2014, este pentru :

UTR – N19 :

L – zonă rezidențială cu clădiri P,P+1, subzone :

- Lm – locuințe mici și locuințe colective

- o regim de construire: înșiruit
 - o funcțiuni predominante: locuințe
 - o regimul de înălțime maxim : P+1;
 - o Indicatorii de ocupare a terenului raportat la zona locuințe și funcțiuni complementare:
 - o P.O.T.: 70 %
 - o C.U.T.: 1,4
 - o Indicatorii de ocupare a terenului raportat la lotul individual:
 - o P.O.T.: 86 %
 - o C.U.T.: 1,72
 - o retragerea minimă față de aliniament = min. 3,0 ml
 - o retrageri minime față de limite laterale = -
 - o retrageri minime față de limitele posterioare = -
- Parcelarea: au rezultat 200 loturi construibile (locuințe sociale, în sistem înșiruit și cuplate pe 3 laturi).

- CCr - căi de comunicație rutieră;
- P - spații verzi (pentru recreere si protectie);

Conform PUG si RLU imobilul se află situat în zona de protecție a căii ferate.

Terenul este situat în situl arheologic "Așezarea din epoca migrațiilor de la Ploiești"- cod LMI PH-I-s-B 16114- cod .RA.N. 130543.03 și în zona de protecție a siturilor arheologice "Așezare "- cod LMI PH-I-s-B 16143- cod .RA.N. 130543.06 și "Așezare "- cod LMI PH-I-s-B 16129 - cod .RA.N. 130543.05.

B. SITUATIA PROPUSA :

Obiectivul acestui PUZ îl constituie reconfigurarea urbanistică a soluției de parcelare (aprobată prin PUZ –"Schimbare destinație teren din zonă unități industriale în zonă rezidențială", prin HCL Ploiești nr. 235/26.06.2014) în vederea atribuirii de către Primăria municipiului Ploiești de loturi pentru construirea de locuințe, conform prevederilor art. 5, lit.g, din Legea nr. 341/2004. S-au propus 40 de loturi cu suprafața de teren de 500 mp fiecare (cu dimensiuni 20m x 25 m) pentru zonă rezidențială. De asemenea s-a avut în vedere și amplasarea a 3 scuaruri publice (în total 1660 mp), localizate în 3 locații separate în cadrul incintei, care vor avea următoarele destinații:

- lot nr.41- S=315 mp –echipamente de fitness (în zona accesului din str. Fagului);
- lot nr. 42 – S=669 mp-socializare seniori (în zona parcărilor publice);
- lot nr. 43 – S=676 mp- loc de joacă pentru copii (în zona accesului din str. Lucernei).

S-au propus plantații de protecție spre circulația rutieră (str. Lucernei, str. Cuptoarelor, str. Zăvoiului) și spre zona de unități industriale.

Prevederi P.U.Z. și R.L.U. propuse :

- UTR N19.1

1) L-zona rezidențială, cu subzonele :

Lm-subzona locuințe mici, locuințe colective;

Lmr- subzona locuințe cu restricții de construire până la obținere aviz SN CFR,

- o regim de construire: izolat ;
- o funcțiuni predominante: locuințe individuale sau semicolective;
- o H max. cornișă: 10,0 m; Hmaxim coamă: 12 m;

- o Regim maxim de înălțime: P+2E;
 - o P.O.T max.: 50%;
 - o C.U.T.max : 1,5;
 - o retragerea minimă față de aliniament: 3,0 m;
 - o retragere minimă față de limitele laterale: 3,0 m;
 - o retragere minimă față de limita posterioară: 3,0 m;
 - o circulații și accese: accesul auto și pietonal la loturile propuse se vor face din drumurile propuse, conform studiului de circulație și a planșei reglementări urbanistice. Accesul carosabil și pietonal în cartier se va realiza prin cele 2 accese propuse din str Fagului și str. Lucernei.
 - o echipare tehnico – edilitară: în zonă există rețelele edilitare necesare - apă, gaze naturale, energie electrică, canalizare.
 - parcelarea: au rezultat 40 de loturi cu suprafața de teren de 500 mp fiecare (cu dimensiuni 20m x 25 m)
 - spații verzi: minim 15% din suprafața fiecărui lot de locuințe.
 - parcaje: se propune amenajarea a 14 locuri de parcare (în zona accesului din str. Lucernei), din care 2 locuri pentru persoane cu dizabilități.
- În incinta loturilor pentru locuințe se vor prevedea locuri de parcare pentru locatari și vizitatori.

2) **P- zona spații verzi, cu subzonele funcționale:**

Ps- subzona scuaruri publice,

- o funcțiuni predominante: spații verzi amenajate pentru odihnă și agrement, cu acces nelimitat
- o Hmax. coamă: 5 m;
- o Regim maxim de înălțime: P;
- o P.O.T max.: 10%;
- o C.U.T.max : 0,1;
- o retragerea minimă față de aliniament: 3,0 m;
- o retragere minimă față de limitele laterale : -
- o retragere minimă față de limita posterioară: 1,0 m față de limita spre zona rezidențială;
- o circulații și accese: accesul auto nu este permis, cu excepția autoutilitarelor / utilajelor de întreținere spații plantate, iar accesul pietonal se va face din drumurile propuse, conform studiului de circulație și a planșei reglementări urbanistice;
- o echipare tehnico – edilitară: în zonă există rețelele edilitare necesare - apă, gaze naturale, energie electrică, canalizare.

Pp- subzona plantații de protecție (fără indicatori urbanistici).

3) **CC- zona căi de comunicație, CCr -subzona rutieră.**

Accesul carosabil și pietonal în cartier se va realiza prin cele 2 accese din str Fagului și str. Lucernei.

În zona parcarilor propuse în zona accesului din str. Lucernei se va amplasa un bazin de colectare ape pluviale.

Până la efectuarea descărcării de sarcină arheologică s-a instituit interdicție temporară de construire, conform Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal.

În urma analizei, în ședința din data de 09.11.2023, Comisia Tehnică de Amenajare a Teritoriului și Urbanism a acordat aviz favorabil.

Având în vedere că:

În perioada 09.10.2023– 23.10.2023 s-a desfășurat procesul de informare și consultare a populației aferent acestei documentații de urbanism și din acest punct de vedere s-au îndeplinit toate condițiile legale și se consideră că se poate iniția procedura de aprobare în cadrul Consiliului Local Ploiești.

Avizul C.T.A.T.U. nr. 025/09.11.2023 a stat la baza fundamentării avizului Arhitectului Șef nr. 015/09.11.2023.

Supunem spre analiză și aprobare Consiliului Local Ploiești proiectul de hotărâre privind documentația:

Planul Urbanistic Zonal - „P.U.Z. – RECONFIGURARE URBANISTICĂ”, beneficiar Municipiul Ploiești, amplasament situat în Municipiul Ploiești, str. Lucernei nr. 1B, nr. cadastral 120860, cu respectarea Avizului Arhitectului Șef al Municipiului Ploiești, aviz nr. 015 / 09.11.2023.

ARHITECT ȘEF,
arh. Veronica RĂDUNĂ

[Redacted signature]

DIRECTOR GENERAL ADJ.
ing. Rita Marcela NEAGU

[Redacted signature]

15.03.2024

DIRECTIA ADMINISTRATIE PUBLICA,
JURIDIC CONTENCIOS, ACHIZITII PUBLICE, CONTRACTE

[Redacted signature]

Întocmit : consilier, Cristina MOGOȘ
14.03.2024 [Redacted signature]