ROMÂNIA NR.INREGISTRARE

JUDEŢUL PRAHOVA

MUNICIPIUL PLOIEŞTI

DIRECŢIA GENERALĂ DE DEZVOLTARE URBANĂ

## **RAPORT DE SPECIALITATE**

privind aprobarea

**PLANULUI URBANISTIC ZONAL**

**,, PARCELARE TEREN T36, P495, STR.GHIGHIULUI, PLOIESTI-SCHIMBARE DESTINATIE TEREN DIN ZONA RETELE TEHNICO-EDILITARE SI CULTURI AGRICOLE IN ZONA PENTRU LOCUINTE INDIVIDUALE, ZONA AMENAJARI SPORTIVE, INSTITUTII SI SERVICII”**

**Str.Ghighiului, T36, P A 495, lot 2, Ploiesti**

## **Beneficiar : MUNICIPIUL PLOIESTI**

## **Proiectant : ORA DESIGN CONCEPT S.R.L. - urb.Raluca TAMPA**

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.176/N/2000 Ghid privind metodologia de elaborare si continutul cadru al Planului Urbanistic Zonal, a Legilor nr. 350/2001 cu modificările şi completările ulterioare, Normelor metodologice de aplicare a Legii nr.350/2001 şi a cererii înregistrate la Primăria Municipiului Ploieşti – Direcţia Generală de Dezvoltare Urbană, s-a prezentat proiectul Plan Urbanistic Zonal **” PARCELARE TEREN T36, P495, STR.GHIGHIULUI, PLOIESTI-SCHIMBARE DESTINATIE TEREN DIN ZONA RETELE TEHNICO-EDILITARE SI CULTURI AGRICOLE IN ZONA PENTRU LOCUINTE INDIVIDUALE, ZONA AMENAJARI SPORTIVE, INSTITUTII SI SERVICII”**, Str.Ghighiului, T36, P A 495, lot 2, Ploiesti.

## Proiectantul a executat Planul Urbanistic Zonal la initiativa MUNICIPIULUI PLOIESTI, în concordanţă cu prevederile Ordinului M.L.P.A.T. nr.91/1991, modificat de Ordinul M.L.P.A.T. nr.176/N/2000 şi în conformitate cu Legea nr.350/2001 privind urbanismul şi amenajarea teritoriului cu modificările si completările ulterioare si cu Normele metodologice de aplicare a Legii nr.350/2001.

Terenul care face obiectul acestui Plan Urbanistic Zonal apartine MUNICIPIULUI PLOIESTI, conform HCL nr. 196/31.08.2006, Anexa nr. 1, HCL nr. 361/31.10.2017, a Extrasului de Carte Funciara nr. 143331/31.07.2018 si a actului de dezmembrare nr.3225/15.12.2017 (conform planurilor vizate de O.C.P.I.) .

Reglementări stabilite prin P.U.G-ul Municipiului Ploiesti, H.C.L. nr. 209/1999 și nr. 382/2009:

Terenul analizat prin PUZ este amplasat in zona de sud a Municipiului Ploiesti si are o suprafata de 150.000 mp. Se solicita schimbarea de destinatie din zona retele tehnico-edilitare si culturi agricole in zona pentru locuinte individuale, zona amenajari sportive, institutii si servicii in vederea parcelarii terenului, pentru atribuirea de loturi de teren tinerilor, precum si altor categorii de persoane indreptatite conform legislatiei in vigoare.

Prezenta documentatie “PUZ – Parcelare teren T36, P 495, str. Ghighiului , Ploiesti – schimbare destinatie teren din zona retele tehnico-edilitare si culturi agricole in zona pentru locuinte individuale, zona amenajari sportive, institutii si servicii” are ca obiect analizarea si evaluarea problemelor functionale si tehnice din zona si stabilirea conditiilor in vederea reglementarii modului de amplasare, dimensionare, conformare si echipare a zonei ce a generat acest studiu, avand in vedere strategia de dezvoltare urbana la nivel zonal si municipal Reglementarile urbanistice propuse vor permite dezvoltarea in timp a unui nou cartier cu o imagine coerenta, la nivelul exigentelor actuale.

Acest Plan Urbanistic Zonal a fost solicitat prin Certificatul de Urbanism nr.638 /16.05.2018.

Prin PLANUL URBANISTIC ZONAL se propun :

**Propuneri zonificare functionala**

* constituirea unui nou **UTR -** **S-14a**, cu urmatoarele zone si subzone functionale si indicatorii urbanistici aferenti:
* L – zona locuinte
  + Lm – subzona locuinte individuale cu regim de inaltime maxim P+2;
* IS – zona institutii si servicii de interes general
* ISi – subzona institutii de invatamant;
* V – zona spatii verzi
* AGR – zona agreement si sport

**Lm – subzona locuinte individuale cu regim de inaltime maxim P+2**

Terenurile destinate locuintelor individuale vor fi amplasate in zona interioara a amplasamentului, pornind de la limita de nord-est, si vor avea urmatoarea structura:

* 60 loturi cu suprafata de 500mp (destinate categoriilor de persoane indreptatite conform legislatiei in vigoare): loturile 8 -17; 24 -33; 38 – 47; 52 -61; 66 -75; 77 - 86;
* 70 loturi cu suprafata de maxim 300mp (destinate tinerilor conform legii 15/2003) loturile 7; 18 – 23; 34 – 37; 48 – 51; 62 – 65; 76; 87 – 136.

Suprafata totala destinata subzonei de locuinte este de 48.649mp.

Se va asigura in cadrul fiecarui lot a unui procent minim de 30% spatii verzi.

POT maxim = 35%

CUT maxim pentru inaltimi P+1 = 0,7 mpADC/mp teren

CUT maxim pentru inaltimi P+2 = 1,05 mpADC/mp teren.

In cazul mansardelor se admite o depasire a CUT proportional cu suplimentarea ADC cu maxim 0,6 din AC.

**IS – zona institutii si servicii de interes general**

Zona institutii de interes general pentru deservirea noului cartier va fi amplasata dupa cum urmeaza:

* in partea de sud-vest, de-a lungul strazii Ghighiului se va acoperi suprafata prevazuta in PUZ Zona Hipodrom ca subzona M2 (subzona mixta – extindere si dezvoltare Hipodrom, institutii, comert, servicii, hotel, spatii plantate) – lot 1, suprafata teren 3952mp;
* In partea de nord-vest, in proximitatea terenului destinat constructiei bazinului olimpic de inot – lot 2, suprafata teren 6539mp.

Regimul de inaltime al constructiilor nu va depasi P+5 niveluri(19 metri) si vor fi realizate in regim izolat.

POT maxim = 50%

CUT maxim = 3 mp ADC/mp teren.

**ISi – subzona institutii de invatamant (gradinita)**

Terenul destinat gradinitei ce va deservi noul cartier va fi incadrat in subzona institutii de invatamant, si va fi localizat in vecinatatea subzonei de locuinte.

Suprafata aferenta acestei dotari este de 4757mp.

POT maxim = 25%

CUT maxim = 0,8 mp ADC/mp teren.

Se va asigura un procent minim de 30% spatii verzi si plantate raportat la suprafata terenului.

**V – zona spatii verzi**

Terenul destinat amenajarii unui scuar cu spatii de odihna si locuri de joaca pentru copii impartite pe categorii de varsta este amplasat in vecinatatea gradinitei si are rezervata o suprafata de 11.260mp.

Procent maxim de ocupare a terenului

* POT maxim = 15%.

Coeficient maxim de utilzare a terenului

* CUT maxim = 0,15 mp ADC/mp teren.

**AGR – zona agrement si sport**

In aceasta subzona se vor amplasa cele doua functiuni solicitate prin tema de proiectare, respectiv teren de fotbal marginit de piste de atletism si bazin olimpic acoperit cu spatiile aferente. Suprafata cumulata destinata acestor dotari este de 42.208mp.

* POT maxim = 50%
* CUT maxim =1,50mpADC/mp teren.

Se va respecta un minim de 30% spatii verzi si plantate in cadrul parcelei.

**Dezvoltarea circulatiei**

Se au in vedere urmatoarele actiuni in ceea ce priveste caile de comunicatie:

**-** modenizarea strazii Ghighiului, ajungand la un profil de 18,00m, rezultat din carosabil de 14,00m, trotuar si spatiu verde aferent – 2,00m de-o parte si de alta,

**-** realizarea unui numar de 8 drumuri interioare publice, care sa deserveasca functiunile propuse. Acestea vor avea un profil de 15,00m rezultat din carosabil de 7,00m, trotuare de 2,00m si spatiu verde aferent 2,00m, si cu supralargiri in zonele de acces la functiunile cu caracter public

**-** suprafata destinata realizarii cailor de circulatie interioare este de 32.635mp.

În perioada 06.11.2018 – 20.11.2018 s-a desfăşurat procesul de informare şi consultare a populaţiei aferent acestei documentaţii de urbanism, din acest punct de vedere fiind îndeplinite toate condiţiile legale, considerându-se că se poate iniţia procedura de aprobare în cadrul Consiliului Local Ploieşti.

Avizul C.T.A.T.U. nr.045/2018 a stat la baza fundamentării Avizului Arhitectului Şef al Municipiului Ploieşti, aviz nr.020/2018.

Supunem aprobarii proiectul de hotărâre privind Planul Urbanistic Zonal**,, PARCELARE TEREN T36, P495, STR.GHIGHIULUI, PLOIESTI-SCHIMBARE DESTINATIE TEREN DIN ZONA RETELE TEHNICO-EDILITARE SI CULTURI AGRICOLE IN ZONA PENTRU LOCUINTE INDIVIDUALE, ZONA AMENAJARI SPORTIVE, INSTITUTII SI SERVICII”**, Str.Ghighiului, T36, P A 495, lot 2, Ploiesti, cu respectarea Avizului Arhitectului Şef al Municipiului Ploieşti, aviz nr.020/2018.

**ARHITECT ŞEF,**

*arh.Cristina HERTIA*

**DIRECTOR ADJ. D.G.D.U.,**

*ing. Rita Marcela NEAGU*

**ȘEF S.D.U.M.,**

*Georgeta Daniela CROITORU*

DIRECTIA ADMINISTRATIE PUBLICA,

JURIDIC CONTENCIOS, ACHIZITII PUBLICE, CONTRACTE

**p.** **DIRECTOR EXECUTIV,**

*Mihaela ZAHARIA*

*Sef serviciu*

**INTOCMIT,**

*Daniela Maria NEAGU*