|  |  |
| --- | --- |
| **PRIMARIA MUNICIPIULUI PLOIEȘTI**  **DIRECȚIA GENERALĂ DE DEZVOLTARE URBANĂ**  **Piața Eroilor 1A**  **tel/fax: 0244 596128**  **www.ploiesti.ro** | **nr. înregistrare**  **308371 / 10.12.2020** |

**FIŞĂ DE PROIECT**

**DOCUMENTAŢIA :**

**„PUZ - „RIDICARE RESTRICTIE DE CONSTRUIRE SI SCHIMBARE DESTINATIE DIN ZONA INSTITUTII SI SERVICII CU FUNCTIUNI COMPLEXE IN ZONA MIXTA INSTITUTII SI SERVICII / LOCUINTE COLECTIVE SI MODIFICARE INDICATORI URBANISTICI, ALINIAMENT SI ALINIERE”.**

**AMPLASAMENT: STR. MIHAI BRAVU NR. 9**

**INIȚIATOR: GRIGORESCU ALEXANDRU - BOGDAN**

**ELABORATOR: SC BIG STUDIO – ARH DESIGN S.R.L.,**

**arh. GEORGESCU FLORIN BOGDAN, atestat RUR**

**1.DATE DE AMPLASAMENT:**

**Imobilul (terenuri si constructii) este situat in intravilanul municipiului Ploiesti,**

**str. Mihai Bravu nr. 9, jud.Prahova.**

**2. REGIM JURIDIC:**

**Imobilul cu nr. Cadastral 127443, format din teren in Sacte = 600 mp si**

**Smasuratori = 725 mp si constructiile C1, C2, C3, C4 ( C1- locuinta cu Sc la sol de 74 mp, C2 – anexa cu Sc la sol de 17 mp, C3-anexa cu Sc la sol de 16 mp, C4-spalatorie auto cu**

**Sc la sol de 108 mp ) este proprietatea d-nului Grigorescu Alexandru Bogdan conform contractului de vanzare cumparare autentificat sub nr. 490/08.02.2006 de BNP Nicoleta Dragan din mun. Ploiesti si extrasului de carte funciara pentru informare**

**nr. 76343/11.08.2020 emis de BCPI Ploiesti.**

**Conform extrasului de carte funciara pentru informare nr. 76343/11.08.2020,**

**imobilul (teren si constructii) este grevat de sarcini, intabulare cu drept de habitatie viagera in favoarea d-nei Grigorescu Anisoara.**

**Conform PUG-ului si RLU municipiului Ploiesti aprobat prin HCL nr. 209/1999 si nr. 382/2009 in zona este prevazuta interdictie temporara de construire pana la elaborare/reactualizare PUZ/PD si este zona protejata din punct de vedere arhitectural.**

**Conform regimului tehnic parte integranta a CU nr. 888/02.10.2020 se mentin avizele obtinute la CU nr. 1356/08.11.2017 in valabilitate.**

**3. OBIECTUL DOCUMENTAŢIEI :**

**„PUZ - „RIDICARE RESTRICTIE DE CONSTRUIRE SI SCHIMBARE DESTINATIE DIN ZONA INSTITUTII SI SERVICII CU FUNCTIUNI COMPLEXE IN ZONA MIXTA INSTITUTII SI SERVICII / LOCUINTE COLECTIVE SI MODIFICARE INDICATORI URBANISTICI, ALINIAMENT SI ALINIERE”.**

**4. Certificat de urbanism:**

**- nr. 888 / 02.10.2020 eliberat de Primaria Municipiului Ploiesti, cu valabilitate 24 luni de la data emiterii;**

**- nr. 1356/08.11.2017 eliberat de Primaria Municipiului Ploiesti, cu valabilitate pana la data de 08.11.2020.**

**5. AVIZE / ACORDURI / STUDII SOLICITATE PRIN C.U.:**

**- Apa Nova aviz (PUZ), nr. 098/2020**

**- Electrica – acord de principiu (PUZ), nr. 6490/22.05.2018**

**- Gaze aviz de principiu (PUZ), nr. 315162513/14.05.2020**

**- Telefonizare aviz (PUZ), nr. 100/05/02/02/01/03/PH/921**

**- Sanatate aviz (PUZ) nr. 182/18.05.2020**

**- Directia Judeteana Prahova pentru Cultura Culte si Patrimoniul Cultural National Prahova aviz nr. 115/U/28.07.2020**

**- Politia rutiera Ploiesti aviz (PUZ) nr. 415198/03.05.2019**

**- Comisia Municipala pentru Transport si Siguranta Circulatiei aviz (PUZ) nr. BMTU 1905/07.09.2020**

**- APM aviz (PUZ) nr. 7814/22.06.2018**

**- Aviz de Oportunitate (PUZ) nr. 004/05.04.2018**

**- Studiu de insorire**

**- Studiu geotehnic verificat la cerinta Af**

**- Aviz C.T.A.T.U. (PUZ) nr. 007/05.04.2018**

**- Taxa C.T.A.T.U.: in valoare de 424 lei platita conform OP nr. 1 / 11.08.2020.**

- **Taxa RUR : achitata in valoare de 532 lei conform OP nr. 2/11.08.2020**

**- Plan pe suport topografic vizat de O.C.P.I Prahova, conform Legii nr.50/1991, actualizat la zi.**

**6. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE :**

**Planul pe suport topografic actualizat este vizat de O.C.P.I. Prahova, arata ca terenul este o zona cu suprafata plana. Terenul nu prezinta probleme de stabilitate si nu este afectat de diverse fenomene geologice ca de exemplu eroziuni ale solului sau alunecari de teren, care pot pune in pericol dezvoltarile propuse.**

**Amplasamentul studiat se incadreaza, in conformitate cu analiza riscului geotehnic, in categoria geotehnica 1 – risc geotehnic redus.**

**Conform studiului de fundamentare a circulatiei, accesul se va realiza din strada Mihai Bravu si se vor asigura un coeficient de 1,2 locuri de parcare pentru fiecare apartament propus.**

**Conform studiului de insorire se constata ca toate locuintele si camerele de locuit din vecinatate primesc insorire directa cel putin o ora si 30 de minute la data solstitutiului de iarna indeplinind conformitatea duratei de insorire cu art. 3 (1 si 2) din Ordinul nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei, publicat in Monitorul Oficial, Partea I nr. 127 din 21 februarie 2014, cu modificarile din OMS 994/2018, locuinta indeplinind conditiile din normativul privind protectia cladirilor de locuinte (revizuire NP 016 – 96) indicativ NP 057 – 02, avand cel putin 2 ore de insorire directa pentru cel putin una din camerele de locuit la data de 21 februarie sau 21 octombrie.**

**7. ANALIZA DOCUMENTAŢIEI DE URBANISM :**

**Conform PUG-ului si RLU municipiului Ploiesti aprobat prin HCL nr. 209/1999 si nr. 382/2009, se identifica :**

**SITUATIA EXISTENTA :**

**Folosinta actuala a terenului : curti constructii, S teren acte =600 mp,**

**S teren masurat = 725 mp.**

**Destinatia terenului in S teren acte =600 mp, S teren masurat = 725 mp,**

**stabilita prin planurile urbanistice actuale este pentru :**

* **„Iscxr” - Institutii publice si servicii cu functiuni complexe de interes general, cu restrictii de construire, in zona protejata arhitectural, cu POT max = 50 %,**

**CUT max = 1,5; UTR E1.**

* **Regim de aliniere minim 19 m din ax str. Mihai Bravu conform profil 7 – 7.**

**UTILIZĂRI PERMISE:**

* **locuințe cu regim mixt de inaltime**
* **servicii profesionale, sociale si profesionale**
* **comerț**
* **turism**
* **parcări publice si aferente funcțiunilor admise**

**UTILIZĂRI INTERZISE:**

* **orice unități economice poluante și care generează trafic intens**
* **constructii pe parcele care nu indeplinesc conditiile de suprafata minima si front la strada si asigurarea tuturorfunctiunilor aferente functiunii dominante**
* **amenajari provizorii sau instalari de de chioscuri/improvizatii pe domeniul public**

**SITUATIA PROPUSA :**

**Se propune ca terenul in Smasurata = 725 mp sa apartina unui nou UTR si anume UTR E1 a , cu urmatoarele reglementari urbanistice :**

**IS/ Lb - Zona mixta Institutii si servicii de interes general locuinte cu regim de inaltime P+2.**

**UTILIZĂRI PERMISE**

**-locuinte colective , locuinte individuale**

**- institutii, servicii si comert complementare locuirii**

**- constructii aferente echiparii tehnico-edilitare si amenajari (cai de acces carosabile si pietonale, parcaje, garaje, spatii plantate, imprejmuiri, etc**

**UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIŢII**

**-orice constructie de la utilizari permise pana la obtinerea autorizatiei de construire**

**-sedii administrative cu conditia ca programul de lucru sa fie limitat pana la orele 21.00**

**UTILIZĂRI INTERZISE**

**- activitati poluante**

**CONDIŢII DE AMPLASARE, ECHIPARE ŞI CONFORMARE A CLĂDIRILOR**

**ORIENTAREA CONSTRUCTIILOR FATA DE PUNCTELE CARDINALE**

**Pentru toate categoriile de construcţii administrative se recomanda orientarea, astfel încât sa se asigure insorirea spaţiilor pentru public şi a birourilor.**

**CARACTERISTICI ALE PARCELELOR**

**-nu se propun divizari ale parcelei existente, proprietarii viitori urmand a detine terenul in indiviziune**

**AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE DRUMURILE PUBLICE**

**-Aliniamentul va fi retras la minim 5.9m din axul strazii Mihai Bravu**

**AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE ALINIAMENT**

**-Retragerea fata de aliniamentul la str.Mihai Bravu va fi de minim 1 m**

**AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE LIMITELE PARCELEI**

**Se propune ca edificabilul sa prezinte urmatoarele retrageri fata de limitele de proprietate**

**Fata de limita de proprietate din Nord –3.00m- 8.00 m conform plansei de Reglementari Urbanistice**

**Fata de limita de proprietate din Vest – 0.00m m conform plansei de Reglementari Urbanistice**

**Fata de limita de proprietate din Est- 2.00m conform plansei de Reglementari Urbanistice**

**AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAŢĂ DE ALTELE PE ACEEAŞI PARCELĂ**

**-Clădirile vor respecta între ele minim inaltimea celei mai inalte sau mai putin numai in baza unui studiu de insorire, dar nu mai puţin de 3m**

**REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII**

**Accese carosabile :**

**-Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil dintr-o circulaţie publică în mod direct**

**- În incinta, se va asigura, în afara circulaţiiilor publice, spaţiul necesar parcarii autovehiculelor**

**Accese pietonale :**

**- Accesul pietonal va fi separat de accesul carosabil si va avea latime de minim 1m**

**REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO - EDILITARĂ**

**Racordarea la reţelele publice de echipare edilitară existente se va realiza cf. Articolul 27 din R.G.U aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificarile si completarile ulterioare.**

**Racordurile nou propuse se vor realiza subteran conform HGR 490/2011, pe cheltuiala beneficiarului.**

**Realizarea de reţele edilitare se va realiza conform articolului 28 din R.G.U. aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificarile si completarile ulterioare.Este interzisa autorizarea de noi constructii pana la realizarea echiparii ediliatre propuse.**

**Proprietatea asupra reţelelor edilitare - Articolul 29 din R.G.U. aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificarile si completarile ulterioare**

**Reţelele de alimentare cu energie electrică şi apa sunt proprietatea publică, dacă legea nu dispune altfel.**

**Lucrările enumerate mai sus, indiferent de modul de finanţare, intră în proprietatea publică.**

**Indiferent de forma de finanţare şi executare a reţelelor edilitare, realizarea lor se va face cu respectarea prevederilor legii calităţii în construcţii, precum şi a normativelor tehnice referitoare la categoriile de lucrări specifice.**

**REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ŞI DIMENSIUNILE TERENULUI ŞI ALE CONSTRUCŢIILOR**

**.Parcelarea**

**Nu este permisa parcelarea lotului analizat.**

**Înălţimea construcţiilor - Articolul 31 din R.G.U aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificarile si completarile ulterioare.**

**-P+2, Hmax 16m.**

**. Aspectul exterior al construcţiilor - Articolul 32 din R.G.U. aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificarile si completarile ulterioare:**

* + **Prescripţiile vor urmări armonizarea constructiiei propuse cu cele existente din punct de vedere : ritmari plin-gol, registre, regim de inaltime, detalii de arhitectura, tipul acoperirii si invelitorii, finisaje, gama coloristica, etc.**
  + **Aspectul exterior al construcţiiei se defineşte prin expresivitate arhitecturală, echilibru compoziţional, finisaje, materiale de construcţie, amenajări;**
  + **Volumetria trebuie să fie echilibrată, corelată cu obiectivele vecine, dar nefiind înlăturată nici tratarea subliniată în contrast;**
  + **Nu se vor autoriza construcţiile al căror aspect exterior depreciază aspectul general al zonei.**
  + **Faţadele laterale şi posterioare ale clădirii trebuie tratate la acelaşi nivel calitativ cu cele principale şi în armonie cu acestea. Culorile folosite pentru acestea vor fi: alb, crem, culori pastelate. Se permit accente coloristice in procent de minim 5%**
  + **Sunt interzise imitatiile stilistice.**
  + **Materialele pentru finisaj exterior vor fi de bunã calitate, cu rezistentã mare în timp si specifice cadrului arhitectural de tip urban. Este interzisã utilizarea lor impropie.   
    Lucrările tehnice (reţele, conducte, cutii de branşament, etc.) trebuie integrate în volumul construcţiiei sau al împrejmuirilor. Instalaţiile de alimentare cu gaze naturale, energie electrică, precum şi punctele de racord vor fi concepute în aşa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcţiiei sau zonei înconjurătoare.**
  + **aspectul exterior al clădirilor va exprima caracterul şi reprezetativitatea funcţiunii şi va ţine seama de caracterul general al zonei şi de arhitectura clădirilor ce se vor edifica anterior cu care vor fi în relaţie de co-vizibilitate**
  + **se va asigura o tratare similară a tuturor faţadelor aceleiaşi clădiri**
  + **se va acorda atenţie modului de tratare a acoperişurilor sau teraselor perceptibile într-o perspectivă descendentă din clădirile mai înalte**
  + **se vor folosi materiale de exterior de bună calitate.**
  + **se interzice folosirea azbocimentului pentru acoperirea clădirilor, garajelor şi anexelor.**

**Indicatorii urbanistici maximali propusi**

**POT max=60 %**

**CUT max=1,80**

**REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPAŢII VERZI ŞI ÎMPREJMUIRI**

**. Parcaje - Articolul 33 din R.G.U. aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificarile si completarile ulterioare**

**- parcajele se vor dimensiona şi dispune în afara circulaţiilor publice conform normelor specifice şi proiectelor de specialitate legal aprobate , se vor asigura un coeficient de minim 1,2 locuri parcare pentru fiecare apartament propus.**

**- numarul minim de locuri de parcare se va stabili in functie de destinatia cladirilor si va respecta prevederile Anexei 5 la RGU.**

**. Spaţii verzi şi plantate - Articolul 34 din R.G.U. aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificarile si completarile ulterioare**

**-se va asigura minim 25% spatii verzi**

**-spatiile neconstruite vor fi înierbate şi plantate cu 1 arbore la fiecare 50m**

**-parcajele amenajate la sol vor fi plantate cu un arbore la 4 locuri de parcare**

**. Împrejmuiri - Articolul 35 din R.G.U.**

**Este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri:**

**-In cazul in care se vor amenaja Imprejmuirile la aliniament vor fi tratate în mod unitar în întreaga zonă, vor avea maxim 1,6 m, transparente cu maxim 0,6m soclu , eventual dublate de gard viu. Se accepta si delimitarea parcelei cu gard viu. Imprejmuirea laterala si posterioara va avea maxim 2.0m si va fi de preferinta opaca.**

**8.Observaţii C.D.U.M.:**

**In urma prezentarii Aviz de Oportunitate (PUZ) nr. 004/05.04.2018 si Aviz CTATU (PUZ) nr. 007/05.04.2018 corespunzator CU nr. 1356/08.11.2017, cu valabilitate pana la data de 08.11.2020 si a precizarii din regimul tehnic al CU nr. 888/02.10.2020 ca se mentin avizele obtinute la CU nr. 1356/08.11.2017 in valabilitate, a constatarii ca nu s-a schimbat scopul/reglementarile propuse in CU nr. 1356/08.11.2017 care afecteaza numai**

**Sacte proprietate = 600 mp, Smasurata proprietate = 725 mp si ca nu sau inregistrat petitii din partea vecinilor, documentatia „PUZ - „RIDICARE RESTRICTIE DE CONSTRUIRE SI SCHIMBARE DESTINATIE DIN ZONA INSTITUTII SI SERVICII CU FUNCTIUNI COMPLEXE IN ZONA MIXTA INSTITUTII SI SERVICII / LOCUINTE COLECTIVE SI MODIFICARE INDICATORI URBANISTICI, ALINIAMENT SI ALINIERE”, poate fi analizata, avizata si aprobata in sedinta C.T.A.T.U.**

**ARHITECT ȘEF, DIRECTOR ADJUNCT D.G.D.U.**

**arh. Veronica RADUNA ing. Rita Marcela NEAGU**

**Responsabil lucrare:**

**Consilier : Nicolai BARBU**