

Biroul Individual de Arhitectură nr. 9
Arh. Simona Gabriela Vâlcu,
TNA 2411, RUR D,E, F6,G5
Ploiesti, str. Bănești, nr.20
CIF 20519453, Tel. 0722430872

Documentație aviz APM
PRIMA VERSIUNE A PLANULUI
PLAN URBANISTIC ZONAL
LOTIZARE TEREN IN VEDEREA CONSTRUIRII UNUI ANSAMBLU
REZIDENTIAL CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, ALEI PIETONALE ȘI
CAROSABILE, FOSE SEPTICE SI BRANȘAMENTE UTILITĂȚI
Amplasament : T 44, P A 638/8, A638/9, A638/10, Cartier Mitică Apostol, Ploiești

PRIMA VERSIUNE A PLANULUI

PLAN URBANISTIC ZONAL LOTIZARE TEREN IN VEDEREA CONSTRUIRII UNUI ANSAMBLU REZIDENTIAL CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, ALEI PIETONALE ȘI CAROSABILE, FOSE SEPTICE SI BRANȘAMENTE UTILITĂȚI

AMPLASAMENT : T 44, P A 638/8, A638/9, A638/10,
Cartier Mitică Apostol, **Ploiești**

BENEFICIARI : **RĂDĂIAȘ VIRGIL și RĂDĂIAȘ ELENA**

Iulie - August / 2018

Biroul Individual de Arhitectură nr. 9
Arh. Simona Gabriela Vâlcu,
TNA 2411, RUR D,E, F6,G5
Ploiesti, str. Bănești, nr.20
CIF 20519453, Tel. 0722430872

Documentație aviz APM
PRIMA VERSIUNE A PLANULUI
PLAN URBANISTIC ZONAL
LOTIZARE TEREN IN VEDEREA CONSTRUIRII UNUI ANSAMBLU
REZIDENTIAL CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, ALEI PIETONALE ȘI
CAROSABILE, FOSE SEPTICE SI BRANȘAMENTE UTILITĂȚI
Amplasament : T 44, P A 638/8, A638/9, A638/10, Cartier Mitică Apostol,Ploiești

BORDEROU DE PIESE SCRISE SI DESENATE

PIESE SCRISE

MEMORIU DE PREZENTARE

ACT PROPIETATE

PLAN AMPLASAMENT SI DELIMITARE AL BUNULUI IMOBIL

PLAN TOPOGRAFIC

PIESE DESENATE

PLANȘA 1- ÎNCADRAREA ÎN P.U.G. PRELIMINAR PLOIEȘTI, PLANȘA
REGLEMENTĂRI URBANISTICE, ZONIFICARE / U.T.R, SC 1/5000,

PLANȘA 2 – ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE – DISFUNCȚIONALITĂȚI,
SC :1/1000

PLANȘA 3 – REGLEMENTĂRI URBANISTICE - PROPUNERE UTR V 15 b,
SC :1/1000

PLANȘA 4 – REȚELE EDILITARE – PROPUNERE UTR V 15 b, SC :1/1000

Biroul Individual de Arhitectură nr. 9
Arh. Simona Gabriela Vâlcu,
TNA 2411, RUR D,E, F6,G5
Ploiesti, str. Bănești, nr.20
CIF 20519453, Tel. 0722430872

Documentație aviz APM
PRIMA VERSIUNE A PLANULUI
PLAN URBANISTIC ZONAL
LOTIZARE TEREN IN VEDEREA CONSTRUIRII UNUI ANSAMBLU
REZIDENTIAL CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, ALEI PIETONALE ȘI
CAROSABILE, FOSE SEPTICE SI BRANȘAMENTE UTILITĂȚI
Amplasament : T 44, P A 638/8, A638/9, A638/10, Cartier Mitică Apostol,Ploiești

MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

1.a. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

Obiectiv: **PRIMA VERSIUNE A PLANULUI - PLAN URBANISTIC ZONAL
LOTIZARE TEREN IN VEDEREA CONSTRUIRII UNUI
ANSAMBLU REZIDENTIAL CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE,
ALEI PIETONALE ȘI CAROSABILE, FOSE SEPTICE ȘI
BRANȘAMENTE UTILITĂȚI**

Beneficiari: **RĂDĂIAȘ VIRGIL și RĂDĂIAȘ ELENA**

Amplasament : **T 44, P A 638/8, A638/9, A638/10, Cartier Mitică Apostol, Ploiesti**

Proiectant : **Biroul Individual de Arhitectură nr.9, CIF 20519453,
Str. Banesti, nr.20, Ploiesti, tel 0722430872
Arh. Simona Gabriela Vâlcu, O.A.R. 2411, R.U.R. D,E, F6, G5**

Data elaborării: **iulie – august 2018**

1.b. SURSE DOCUMENTARE

Sursele de documentare sunt :

- PUG MUNICIPIUL PLOIEȘTI – aprobat prin HCL 209/1999 și 382/2009
- PUZ CARTIER MITICĂ APOSTOL -aprobat prin HCL 382/28.10.2010 si prelungit prin HCL 453/2015

Biroul Individual de Arhitectură nr. 9
Arh. Simona Gabriela Vâlcu,
TNA 2411, RUR D,E, F6,G5
Ploiesti, str. Bănești, nr.20
CIF 20519453, Tel. 0722430872

Documentație aviz APM
PRIMA VERSIUNE A PLANULUI
PLAN URBANISTIC ZONAL
LOTIZARE TEREN IN VEDEREA CONSTRUIRII UNUI ANSAMBLU
REZIDENTIAL CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, ALEI PIETONALE ȘI
CAROSABILE, FOSE SEPTICE SI BRANȘAMENTE UTILITĂȚI
Amplasament : T 44, P A 638/8, A638/9, A638/10, Cartier Mitică Apostol,Ploiești

1.c. OBIECTIVE

Obiectivul studiului de oportunitate îl constituie parcelarea terenului în vederea construirii unui ansamblu rezidențial care va conține loturi pentru locuințe individuale în regim continuu sau discontinuu - locuințe cuplate, locuințe înșiruite - (cu regim de înălțime S+ P+1+M) și clădiri pentru instituții și servicii (cu regim de înălțime S+P+1+M).

Pentru aceasta sunt necesare următoarele propuneri urbanistice:

- ridicarea restricției de construire introdusă prin PUG ,
- organizarea terenului propus pentru reglementare situat în zonaM (conform PUZ – cartier Mitică Apostol si zonificarea în următoarele subzone :
- subzona Lm pentru locuințe individuale (înșiruite sau cuplate) în regim de înălțime S+P+1+M,
- subzona IS –Pp , pentru instituții, servicii și parcuri si plantatii de agrement, cu regim de construire discontinuu în regim de înălțime S+P+1+M
- subzona Cc – Ccrp – pentru cai de comunicație circulație rutiera, pietonala si parcarei.
- subzona Ter – pentru echipamente tehnico edilitare

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.a. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

Terenul studiat, cu numărul cadastral 143306, în suprafață de **13509mp**, se află în intravilanul municipiului Ploiești, are acces din str. Gaterului și din drumul de exploatare.

Terenul este încadrat de următoarele vecinătăți:

La nord-vest: str. Gaterului

La sud-est: drum de exploatare

La nord- est: Rădăiaș Sebastian (nr cad. 136505 , 142834) și most. Lambru Dumitru Nicolae

La sud-vest: Miloiu Iulian (nr. cad.133392)

Biroul Individual de Arhitectură nr. 9
Arh. Simona Gabriela Vâlcu,
TNA 2411, RUR D,E, F6,G5
Ploiesti, str. Bănești, nr.20
CIF 20519453, Tel. 0722430872

Documentație aviz APM
PRIMA VERSIUNE A PLANULUI
PLAN URBANISTIC ZONAL
LOTIZARE TEREN IN VEDEREA CONSTRUIRII UNUI ANSAMBLU
REZIDENTIAL CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, ALEI PIETONALE ȘI
CAROSABILE, FOSE SEPTICE SI BRANȘAMENTE UTILITĂȚI
Amplasament : T 44, P A 638/8, A638/9, A638/10, Cartier Mitică Apostol,Ploiești

2.b. ÎNCADRARE ÎN PUG ȘI DOCUMENTE URBANISTICE APROBATE

- Conform PUG, terenul se situează în UTR V 15 b în zona cu restricții de construire până la aprobarea unui PUZ în vederea parcelării, având POT =35%, CUT= 1,05.
- Conform Certificatului de Urbanism nr. 1348/09.11.2017, amplasamentul se încadrează în **PUZ Mitică Apostol**, fiind afectat de de lărgirea și modernizarea str. Gateruliui care va avea un profil de 30 m , precum și de realizarea unei artere secundare prin modernizarea și extinderea drumului de exploatare agricolă la un profil de 12,50m.

Destinația stabilită este **Zona Mixtă: ce cuprinde locuințe individuale** (constituite pe baza unor parcelari) instituții, servicii și echipamente publice, servicii de interes general, servicii manageriale, tehnice , profesionale, sociale, colective și personale, comerț, hoteluri și restaurante, recreere, activități productive mici, nepoluante, având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime P+3.

Utilizări permise :

M- servicii și echipamente publice, servicii de interes general, servicii tehnice, manageriale ; servicii profesionale pentru întreprinderi, (servicii de consultanță, tehnice) ; sedii de firme ; comerț cu amănuntul ; unități turistice ; loisir urban și sport în spații acoperite ; locuințe, inclusiv cu partiu special, care includ spații pentru profesii liberale ;

Utilizări interzise :

M- comerț și depozitare en gros; activități care presupun depozitarea unor cantități însemnate de materiale toxice inflamabile; orice lucrări ce diminuează spațiile publice plantate; etc.

Terenul se încadrează în zona valorică D, conf. HCL 553/2001 și 361/2012

REGLEMENTĂRI URBANISTICE – ZONA FUNCȚIONALĂ M

POT = 35%, CUT = 1.1;

Regim de construire : izolat, cuplat; regim de înălțime P+3.

Biroul Individual de Arhitectură nr. 9
Arh. Simona Gabriela Vâlcu,
TNA 2411, RUR D,E, F6,G5
Ploiești, str. Bănești, nr.20
CIF 20519453, Tel. 0722430872

Documentație aviz APM
PRIMA VERSIUNE A PLANULUI
PLAN URBANISTIC ZONAL
LOTIZARE TEREN IN VEDEREA CONSTRUIRII UNUI ANSAMBLU
REZIDENTIAL CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, ALEI PIETONALE ȘI
CAROSABILE, FOSE SEPTICE SI BRANȘAMENTE UTILITĂȚI
Amplasament : T 44, P A 638/8, A638/9, A638/10, Cartier Mitică Apostol,Ploiești

Pentru **Zona funcțională M** sunt considerate construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții : - front la strada 12m, suprafața minimă de 150mp (locuințe), suprafața minimă de 300mp (alte funcțiuni).

Parcela este construibilă dacă are asigurat un acces carosabil de min.3,5m lățime dintr-o circulație publică.

Retrageri minime obligatorii:

- față de str. Gaterului : 15m
- față de drum secundar (profil 11-11) : 6,25m

Regim de aliniere minim : 3 m față de străzi de categoria a IV-a, respectiv 4m față de străzi de categ. a III-a.

Retrageri față de limitele laterale ale parcelei :

- In cazul regimului de construire izolat : 3m
- In cazul regimului de construire cuplat : se vor alipi câte doua la calcan și se vor retrage față de cealaltă limită cu 3m

2.c. SITUAȚIA JURIDICĂ A TERENULUI

Terenul care a generat acest studiu , în suprafață totală de **13509mp**, se află în intravilanul municipiului Ploiești, are categoria de folosință actuală agricolă teren arabil), are acces din str. Gaterului și din drumul de exploatare agricolă și este proprietate particulară a soților Rădăiaș Virgil si Rădăiaș Elena, conform Actului de Alipire nr. 4784/11.09.2017 și a ECF eliberat de OCPI în baza cererii nr. 83887/12.09.2017.

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

Zona, în ansamblu, este echipată cu următoarele utilități: rețele de apă, energie electrica, telefonie, gaz metan existente în proximitatea str. Gaterului Se poate concluziona că amplasamentul studiat beneficiază de echipare tehnico-edilitară urmând a fi realizate rețelele în

Biroul Individual de Arhitectură nr. 9
Arh. Simona Gabriela Vâlcu,
TNA 2411, RUR D,E, F6,G5
Ploiesti, str. Bănești, nr.20
CIF 20519453, Tel. 0722430872

Documentație aviz APM
PRIMA VERSIUNE A PLANULUI
PLAN URBANISTIC ZONAL
LOTIZARE TEREN IN VEDEREA CONSTRUIRII UNUI ANSAMBLU
REZIDENTIAL CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, ALEI PIETONALE ȘI
CAROSABILE, FOSE SEPTICE SI BRANȘAMENTE UTILITĂȚI
Amplasament : T 44, P A 638/8, A638/9, A638/10, Cartier Mitică Apostol,Ploiești

interiorul parcelei, cu excepția canalizării, care se va realiza prin fose septice impermeabile vidanjabile individuale, până la extinderea rețelei urbane.

2.e. CIRCULAȚIA RUTIERĂ

Circulația principală în zonă se desfășoară pe str. Lăstunului și str. Gaterului, aceasta din urmă fiind propusă pentru extindere și modernizare.

- Strada Gaterului urmează a fi extinsă la 4 benzi de circulație, cu lățimea carosabilă de 3,5 m fiecare și îmbrăcăminte din asfalt și va avea un profil de 30 m între aliniamente.
- Drumul de exploatare urmează a fi extins la 2 benzi de circulație, cu lățimea carosabilă de 3,5 m fiecare și îmbrăcăminte din asfalt și va avea un profil de 12,50m între aliniamente.

Notă : Pentru modernizarea drumurilor , proprietarii vor ceda teren catre domeniul public, cu justa despagubire.

Drumul interior indiviz si extinderile de retele vor fi facute de proprietari, inainte de emiterea AC pentru construire a locuințelor, pe baza studiului de soluție .

2f. OCUPAREA TERENURILOR

Parcela situată în intravilan, la limita acestuia, fiind în vecinătatea de sud-vest, sud și nord- est terenuri arabile, iar la nord -est se învecinează cu str. Gaterului și terenuri pe care sunt edificate locuințe.

2.g. DISFUNCȚIONALITĂȚI

Parcela este situată într-o zonă de tip rural, nemodernizată, fără o infrastructură de tip urban (drumuri, rețele, canalizare). Extinderea și modernizarea drumurilor (str. Gaterului și drumul de exploatare) se va realiza cu exproprierea unei suprafețe importante de teren, care însumată va avea cca. 480 mp.

Pe limita de nord vest este propusă în PUZ extinderea str. Gaterului, ce va avea 30,0m între aliniamente. Pentru realizarea viitoare a acestei modernizări drum se va lăsa o rezerva de teren de 283 mp

Pe limita de sud est este propus în PUZ aprobat un drum – profil 11-11, ce va avea 12,50m între aliniamente. Pentru realizarea viitoare a acestui drum se va lăsa o rezerva de teren de 202 mp.

Biroul Individual de Arhitectură nr. 9
Arh. Simona Gabriela Vâlcu,
TNA 2411, RUR D,E, F6,G5
Ploiesti, str. Bănești, nr.20
CIF 20519453, Tel. 0722430872

Documentație aviz APM
PRIMA VERSIUNE A PLANULUI
PLAN URBANISTIC ZONAL
LOTIZARE TEREN IN VEDEREA CONSTRUIRII UNUI ANSAMBLU
REZIDENTIAL CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, ALEI PIETONALE ȘI
CAROSABILE, FOSE SEPTICE SI BRANȘAMENTE UTILITĂȚI
Amplasament : T 44, P A 638/8, A638/9, A638/10, Cartier Mitică Apostol,Ploiești

Pentru modernizarea drumurilor publice existente in nord-vest si sud-est, proprietarii vor ceda teren catre domeniul public, cu justa despagubire din partea municipalității.

Capitolul 3 - SURSE DE POLUANȚI ȘI PROTECȚIA FACTORILOR DE MEDIU

3.1. PROTECȚIA CALITĂȚII APEI

Evacuarea apelor uzate se va face, conform legislației în vigoare, la rețeaua de canalizare existentă pe DE107.

3.2. PROTECȚIA CALITĂȚII AERULUI

Încălzirea spațiilor și prepararea apei calde menajere se vor face cu centrale termice cu gaz metan foarte performante, care nu permit evacuarea noxelor în natură. Construcțiile care fac obiectul prezentului proiect nu implică instalații tehnologice sau procese care să pericliteze calitatea aerului.

3.3. PROTECȚIA ÎMPOTRIVA ZGOMOTULUI ȘI A VIBRAȚIILOR

Prin natura funcțiunii, nu se emit zgomote sau vibrații semnificative.

3.4. PROTECȚIA ÎMPOTRIVA RADIAȚIILOR

Nu este cazul.

3.5. PROTECȚIA SOLULUI ȘI A SUBSOLULUI

Colectarea la locul de producere (precolectare primară) a reziduurilor menajere se va face în recipiente acoperite, dimensionate în funcție de cantitatea produsă, de ritmul de evacuare și de categoria în care se încadrează reziduurile; reziduurile nu se colectează direct în recipient ci într-o pungă de polietilenă aflată în recipient și care să aibă un volum puțin mai mare decât volumul recipientului. Este interzisă depozitarea reziduurilor, după colectarea lor, direct pe sol, pe domeniul public sau privat.

3.6. PROTECȚIA ECOSISTEMELOR TERESTRE ȘI ACVATICE

Deseurile predominant organice, biodegradabile se colectează astfel încât:

- orice risc sau disconfort creat de mirosuri, insecte, rozătoare să fie evitat;
- pe cât posibil să nu se amestece cu alte tipuri de deseuri;
- să se colecteze, pe cât posibil, deseuri fără substanțe poluante.

Biroul Individual de Arhitectură nr. 9
Arh. Simona Gabriela Vâlcu,
TNA 2411, RUR D,E, F6,G5
Ploiesti, str. Bănești, nr.20
CIF 20519453, Tel. 0722430872

Documentație aviz APM
PRIMA VERSIUNE A PLANULUI
PLAN URBANISTIC ZONAL
LOTIZARE TEREN IN VEDEREA CONSTRUIRII UNUI ANSAMBLU
REZIDENTIAL CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, ALEI PIETONALE ȘI
CAROSABILE, FOSE SEPTICE SI BRANȘAMENTE UTILITĂȚI
Amplasament : T 44, P A 638/8, A638/9, A638/10, Cartier Mitică Apostol,Ploiești

Deseurile voluminoase se colectează, se transportă și se tratează astfel încât să se permită reciclarea și re folosirea prin sortarea și tratarea separată a diferitelor componente din deseul voluminos respectiv. Ele nu pot fi colectate în containerele obișnuite și de aceea agentul economic responsabil cu gestionarea deșeurilor va asigura ridicarea lor periodică și transportul lor cu mijloace adecvate, pe bază de contract de pre colectare.

3.7. PROTECȚIA AȘEZĂRIILOR UMANE ȘI A ALTOR OBIECTIVE

Instalațiile de iluminat și încălzit vor fi menținute în permanentă stare de funcționare, revizuite periodic și exploatate la parametrii la care au fost proiectate și executate.

3.8. GOSPODĂRIREA DEȘEURILOR

Gestionarea deșeurilor proprii se va asigura pe bază de contract cu firmele specializate. Depozitarea acestora se va face pe principiul selectiv în containere cu capac așezate pe o platformă betonată și impermeabilizată împrejmuirea cu plasă de sarmă (pentru preîntâmpinarea apariției animalelor) și cu gard viu.

3.9. LUCRĂRI DE RECONSTRUCȚIE ECOLOGICĂ

După terminarea șantierului se va reface complet zona prin :

- amenajarea drumurilor și a trotuarelor,
- plantarea de arbori și arbuști ornamentali
- întreținerea gazonului

3.10. PREVEDERI PENTRU MONITORIZAREA MEDIULUI

Nu este cazul.

Capitolul 4 - PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

4.1. FUNCȚIUNEA SOLICITATĂ DE INVESTITOR ȘI PROPUȘĂ PRIN PUZ

Planul urbanistic zonal este instrumentul de planificare urbană , de reglementare specific, prin care se coordonează dezvoltarea urbanistică integrată a unor zone din localitate caracterizate prin grad ridicat de complexitate sau prin dinamică urbană accentuate.

Prezenta documentație are ca obiect **LOTIZAREA TEREN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII UNUI ANSAMBLU REZIDENTIAL CU FUNCȚIUNI**

Biroul Individual de Arhitectură nr. 9
Arh. Simona Gabriela Vâlcu,
TNA 2411, RUR D,E, F6,G5
Ploiesti, str. Bănești, nr.20
CIF 20519453, Tel. 0722430872

Documentație aviz APM
PRIMA VERSIUNE A PLANULUI
PLAN URBANISTIC ZONAL
LOTIZARE TEREN IN VEDEREA CONSTRUIRII UNUI ANSAMBLU
REZIDENTIAL CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, ALEI PIETONALE ȘI
CAROSABILE, FOSE SEPTICE SI BRANȘAMENTE UTILITĂȚI
Amplasament : T 44, P A 638/8, A638/9, A638/10, Cartier Mitică Apostol,Ploiești

COMPLEMENTARE, ALEI PIETONALE ȘI CAROSABILE, FOSE SEPTICE SI BRANȘAMENTE UTILITĂȚI, pe terenul proprietate privata a persoanelor fizice RĂDĂIAȘ VIRGIL și RĂDĂIAȘ ELENA, situat in Cartier Mitică Apostol, Ploiești, **T 44, P A 638/8, A638/9, A638/10.**

Terenul studiat (in suprafata de 13509mp) se află într-o zona favorabilă dezvoltării din punct de vedere urbanistic ca locuire individuală și colectivă.

Intervențiile urbanistice propuse, au drept scop eliminarea disfuncționalităților semnalizate și urmăresc generarea unei zone coerente din punct de vedere urbanistic, de locuințe individuale și funcțiuni complementare locuirii, prin asigurarea accesului în zona studiată, valorificându-se potentialul zonei.

Teritoriul care urmează să fie reglementat prin Planul Urbanistic Zonal are suprafata de 13509mp și are următoarele dimensiuni: front la strada Gaterului 24,68m, front la drum existent in sud 49.00m, adancime teren 302,72m.

Studiul propus urmărește ridicarea restricțiilor de construire, parcelarea într-un număr de 42 loturi, respectiv 38 de loturi pentru locuințe, două loturi pentru instituții și servicii(cu suprafețe minime de 150m pentru si maxime de 995 mp) , unul pentru dotările și echipamentele tehnico edilitare și unul pentru drum si organizarea circulatiei rutiere si pietonale.

In acest sens se impune modificarea parțiala a subzonei funcționale M astfel:

- IS-Pp - subzona clădiri pentru instituții, servicii, comerț, turism, agrement. Recreere și sport S+P+I+M pentru o suprafata de 1995mp
- Lm- subzona pentru locuințe individuale (cu funcțiuni complementare) (S+P+I+M),
- CCRp- subzona cai de comunicație rutiera si pietonala, parcar
- Ter- subzona pentru dotari și echipamente tehnico edilitare

Pentru subzonele funcționale se mențin indicatorii urbanistici, de utilizare a terenului prevăzuți în PUZ avizat: M: POT = 35%, CUT= 1,1 regim de înălțime P+3

Pentru locuințele individuale, respectiv Lm- regimul de înălțime solicitat de beneficiari este S+P+I+M.

Stabilirea categoriilor funcționale ale dezvoltării și eventualele servituți;

Biroul Individual de Arhitectură nr. 9
Arh. Simona Gabriela Vâlcu,
TNA 2411, RUR D,E, F6,G5
Ploiesti, str. Bănești, nr.20
CIF 20519453, Tel. 0722430872

Documentație aviz APM
PRIMA VERSIUNE A PLANULUI
PLAN URBANISTIC ZONAL
LOTIZARE TEREN IN VEDEREA CONSTRUIRII UNUI ANSAMBLU
REZIDENTIAL CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, ALEI PIETONALE ȘI
CAROSABILE, FOSE SEPTICE SI BRANȘAMENTE UTILITĂȚI
Amplasament : T 44, P A 638/8, A638/9, A638/10, Cartier Mitică Apostol,Ploiești

- dezvoltarea infrastructurii dedicate traficului stationar prin parcare colective în scopul degrevării rețelei stradale de vehicule stationate si îmbunătățirii aspectului general urban;
- asigurarea suprafețelor necesare pentru spatii verzi in incinta
- protejarea vegetației stradale
- asigurarea dezvoltării rețelelor tehnico-edilitare pe întreaga suprafață
- conectarea la celelalte zone de locuire, institutii si servicii din zona.

Clădirile se vor amplasa în front continuu sau discontinuu: izolat, înșiruit sau cuplat:
In mod special se vor modifica prevederile PUZ in vigoare, pentru frontul minim în cazul clădirilor înșiruite, conf. HGR 525, respectiv, front minim: 8m.

Regim de aliniere:

- 18m față de ax str Gaterului, respectiv 3 m față de noul aliniament
- 9,25m față de ax drum de exploatare, respectiv 3m față aliniament
- față de aliniamentul la drumul interior:- 5 m
- fata de limitele posterioare: - 3m;
- fata de limitele posterioare: - 3m fata de limitele posterioare: - 3m;
- față de limitele laterale : -3m- subzonele Lm, IS-Ppș

Pentru realizarea viitoare a modernizării drumurilor (str. Gaterului și profil 11-11 se va lasa o rezerva de teren de 485mp).

Se vor respecta prevederile Codului civil cu privire la distantele fata de vecinatati. Atat materialele utilizate la realizarea obiectivelor, cat si volumetria si imaginea lor vor fi cele specifice zonei.

4.2. DEZVOLTAREA CIRCULAȚIEI RUTIERE

- Circulația principală în zonă se va desfășura pe strada Gaterului, ce va avea profilul de 30m între aliniamente si pe viitoarea strada rezultată din extinderea și modernizarea drumului de exploatare , ce va avea 12,50m - între aliniamente,
- Accesul pe drumul interior se va face din str. Gaterului,
- Drumul interior va avea pe toata lungimea 6 m parte carosabila, in prima portiune va avea un profil tip 2-2 deoarece în acea zonă , gardul cu vecinătatea nord-estică existenta nu permite dezvoltarea si un profil tip 1-1, ambele drscrise în plnșa de reglementari urbanistice:

Profil 1-1 :

- 6,00 m - parte carosabila

Biroul Individual de Arhitectură nr. 9
Arh. Simona Gabriela Vâlcu,
TNA 2411, RUR D,E, F6,G5
Ploiesti, str. Bănești, nr.20
CIF 20519453, Tel. 0722430872

Documentație aviz APM
PRIMA VERSIUNE A PLANULUI
PLAN URBANISTIC ZONAL
LOTIZARE TEREN IN VEDEREA CONSTRUIRII UNUI ANSAMBLU
REZIDENTIAL CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, ALEI PIETONALE ȘI
CAROSABILE, FOSE SEPTICE SI BRANȘAMENTE UTILITĂȚI
Amplasament : T 44, P A 638/8, A638/9, A638/10, Cartier Mitică Apostol,Ploiești

- 1,50m x2 – trotuar stânga si dreapta
- 9 m între aliniamente

Profil 2-2 :

- 6,00 m - parte carosabilă
- 1,20m – trotuar stânga
- 1,0m - trotuar dreapta
- 9 m între aliniamente

Pentru modernizarea drumurilor, proprietarii vor ceda terenul în suprafață de cca.485mp către domeniul public, cu justa despagubire.

Parcarea autovehiculelor se va realiza, în interiorul parcelelor (L3) , sau în zonele prevăzute ca spații de parcare, (L4), situate pe drumul propus.

4.3. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

Parcela neamenajata se va echipa cu rețea de apă, canalizare meteorică, energie electrică, gaze naturale, conform standardelor legale iar acestea se vor racorda la rețelele existente, pe cheltuiala investitorului.Amplasamentul dispune de toate rețelele și utilitățile existente în zonă cu excepția canalizării. Până la extinderea rețelei urbane de canalizare, canalizarea menajeră se va asigura cu fose septice vidanjabile impermeabilizate, iar apele pluviale vor fi colectate, si preluate intr-un bazin colector prevazut cu statie de filtrare și folosite la spațiile plantate.

Drumurile si extinderile de rețele vor fi făcute de proprietari, înainte de emiterea AC, pe baza studiului de soluție.

4.4. REGIMUL DE CONSTRUIRE

Din punct de vedere al alinierii, constructiile propuse vor respecta prevederile Regulamentului Local de Urbanism, ale Codului Civil si morfologia urbanistica a zonei.

Data fiind destinatia actuala a terenului, orientarea față de punctele cardinale, densitatea construcțiilor din zonă, s-a propus definirea unei zone cu reglementări urbanistice pentru realizarea de **locuințe individuale în front continuu (cuplate, înșiruite) și discontinuu (izolate).**

Indicatorii maximali de ocupare și utilizare a terenului, regimul de înălțime P+3 se mențin, conform zonei funcționale M.

Procentul maxim de ocupare (POT) propus este de **35%.**

Coeficientul maxim de utilizare a terenului (CUT) este **1, 1.**

Zonă verde amenajata in incinta în procent de minim **20%**

Biroul Individual de Arhitectură nr. 9
Arh. Simona Gabriela Vâlcu,
TNA 2411, RUR D,E, F6,G5
Ploiesti, str. Bănești, nr.20
CIF 20519453, Tel. 0722430872

Documentație aviz APM
PRIMA VERSIUNE A PLANULUI
PLAN URBANISTIC ZONAL
LOTIZARE TEREN IN VEDEREA CONSTRUIRII UNUI ANSAMBLU
REZIDENTIAL CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, ALEI PIETONALE ȘI
CAROSABILE, FOSE SEPTICE SI BRANȘAMENTE UTILITĂȚI
Amplasament : T 44, P A 638/8, A638/9, A638/10, Cartier Mitică Apostol,Ploiești

Regimul de înălțime mediu propus a fi realizat este S+P+1+M

Înălțimea maximă la locuințele individuale va fi de 9,00 m la cornișă, iar la coamă va fi de 12,0m,

Propunerea planului urbanistic se încadrează în funcțiunea propusă prin documentațiile de urbanism aprobate.

5. CONCLUZII

Prin implementarea PUZ-lui se vor crea premisele dezvoltării în continuare a zonei rezidențiale în concordanță cu necesitățile actuale ale pieței, cu legislația în vigoare și cu tendințele de dezvoltare urbană ale localității. De asemenea în creștere va fi și forța de muncă necesară construirii clădirilor și amenajarii terenului. Soluția propusă va aduce un plus de dinamism modului de locuire din zona periurbană conducând la îmbunătățirea valorii fondului construit.

Costurile pentru realizarea obiectivelor, amenajarea terenurilor, infrastructura, constructii inclusiv proiectarea se estimeaza la 3 480 000 Euro și va fi suportat integral de beneficiari.

Având în vedere cele prezentate, se considera că prin rezolvarea coroborată a problemelor urbanistice, edilitare, rutiere și a problemelor legate de mediu, propunerea de lotizare și funcțiunile de locuire individuală și funcțiunile complementare admise –instituții, servicii, sport, agreement si parcuri si plantatii, se integreaza perfect în zonă, investitia fiind oportună dezvoltarii zonei.

Întocmit,

arh. SIMONA GABRIELA VALCU