

AVIZ UNIC NR. 2729 DIN 19.10.2022

privind lucrarea:

**PUZ –PARCELARE TEREN (S= 4907 mp) ZONĂ MIXTĂ ȘI CĂI DE COMUNICAȚII
RUTIERE ÎN VEDEREA AMPLASĂRII A 9 LOCUINȚE INDIVIDUALE (Sstud= 7170 mp)
Comuna Bucov, sat Bucov, NC 27440 (tarla 97, parcela A 4104/47), NC 24181
(tarla T 99, parcela A 4115, A 4117), NC 21703 (tarla T 99, parcela A 4115, A 4118),
NC 21704 (tarla T99, parcela A 4115, A4118), NC 24182 (tarla T99, parcela A 4115, A4118),
str.Tineretului (NC 21687, NC 24120 - DC 4074), De 4076/1 (NC 27463);**

DATE GENERALE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

Denumirea proiectului : PUZ – PARCELARE TEREN (S= 4907 mp) ZONĂ MIXTĂ ȘI CĂI DE COMUNICAȚII RUTIERE ÎN VEDEREA AMPLASĂRII A 9 LOCUINȚE INDIVIDUALE (Sstud= 7170 mp);

Localizarea proiectului : Comuna Bucov, sat Bucov, NC 27440 (tarla 97, parcela A 4104/47), NC 24181 (tarla T 99, parcela A 4115, A 4117), NC 21703 (tarla T 99, parcela A 4115, A 4118), NC 21704 (tarla T99, parcela A 4115, A4118), NC 24182 (tarla T99, parcela A 4115, A4118), str.Tineretului (NC 21687, NC 24120 - DC 4074), De 4076/1 (NC 27463);

Faza de proiectare : PUZ

Proiect nr./ Data elaborării: 39/ 02.08.2021

Proiectant : PROIECTANT GENERAL – SC ARBY PROIECT SRL
PROIECTANT DE SPECIALITATE – SC ALMI STUDIO 99 DESIGN SRL arh.Mirela Crăciun

Beneficiar : SC CONJUST SRL

OBIECTUL DOCUMENTAȚIEI :

Obiectul documentației îl constituie analiza posibilităților de parcelare teren în suprafață de 4907 mp situat în intravilanul comunei Bucov, identificat cu nr.cadastral 27440 (tarla T 97, parcela A 4104/47) în 10 loturi din care 9 loturi destinate amplasării locuințelor individuale și un lot destinat înființării unui drum în incintă.

Terenul studiat, în suprafață totală de 7170 mp, se compune din:

- S = 4907 mp (afereță nr.cadastral 27440- tarla T 97, parcela A 4104/47) - proprietatea SC CONJUST SRL conform Contractului de Vânzare – Cumpărare autentificat cu nr.315/ 26.01.2021 de BIN Drăgan Nicoleta din municipiul Ploiești și a extrasului de carte funciară de informare nr.114333/ 06.09.2022 emis de BCPI Ploiești;
- S = 57 mp (din S_{total}=365 mp afereță nr.cadastral 24181 – tarla T 99, parcela A 4115, A 4117) aparține

comunei Bucov conform HCL Bucov nr. 15/ 11.07.2008 și conform extrasului de carte funciară nr.114326/ 06.09.2022 este notat dreptul de folosință cu titlu gratuit în favoarea d-nei Ion Maria Magdalena și d-lui Ion Veronel;

- S = 67 mp (din Stotal= 375 mp aferentă nr.cadastral 21703 – tarla T 99, parcela A 4115, A 4118) aparține comunei Bucov conform HCL Bucov nr. 15/ 11.07.2008 și conform extrasului de carte funciară nr.114332/ 06.09.2022 emis de BCPI Ploiești este notat dreptul de folosință cu titlu gratuit în favoarea d-lui Radu Mihai Alexandru;
- S = 69 mp (din Stotal= 386 mp aferentă nr.cadastral 21704 – tarla T 99, parcela A 4115, A4118) aparține comunei Bucov conform HCL Bucov nr. 15/ 11.07.2008 și conform extrasului de carte funciară nr.114327/ 06.09.2022 emis de BCPI Ploiești este notat dreptul de comodat în favoarea d-nei Florea Georgina- Cristina;
- S = 10 mp (aferentă nr.cadastral 24182- tarla T 99, parcela A 4115, A 4118) aparține comunei Bucov conform HCL Bucov nr. 15/ 11.07.2008 și conform extrasului de carte funciară nr.114329/ 06.09.2022 emis de BCPI Ploiești;
- S = 609 mp (din Stotal= 20280 mp aferentă str.Tineretului – nr.cadastral 21687/ tarla T 99, Dr 4115, Dr 4118), aparține domeniului public al comunei Bucov conform HGR nr. 1359/ 2001, cu modificările și completările ulterioare și extrasului de carte funciară de informare nr.114330/ 06.09.2022 emis de BCPI Ploiești;
- S = 660 mp (din Stotal= 20926 mp aferentă str.Tineretului– nr.cadastral 24120/ DC 4074- Grerom Balastiera) aparține domeniului public al comunei Bucov conform HGR nr. 1359/ 2001, cu modificările și completările ulterioare și extrasului de carte funciară de informare nr.114331/ 06.09.2022 emis de BCPI Ploiești;
- S = 182 mp (din Stotal= 1994 mp aferentă nr.cadastral 27463 – tarla T97, parcela De 4076/1) aparține domeniului public al comunei Bucov conform HGR nr. 1359/ 2001, cu modificările și completările ulterioare și extrasului de carte funciară de informare nr.114328/ 06.09.2022 emis de BCPI Ploiești;

Conform PUG și RLU ale localității - documentații aprobate terenul studiat este situat în intravilanul comunei Bucov, în **UTR 3** cu următoarea zonare funcțională:

- **Zona mixtă, subzona echipamente publice, servicii, comerț, locuire – L/ IS** cu indicatori urbanistici maximi POT = 40%, CUT = 1,20; regim de înălțime P+2 etaje, Hmax cornișă = 9,00 m;
- **Zona căi de comunicații – CC, subzona căi de comunicație rutieră - CCr;**

Prin PUZ se propun următoarele:

- Parcelarea terenului cu S = 4907 mp (nr.cadastral 27440 – tarla T 97, parcela A 4104/47) în 10 loturi din care 9 loturi destinate amplasării locuințelor individuale și un lot destinat înființării unui drum în incintă. Loturile au următoarele suprafețe : Lot 1 = 474 mp; Lot 2 = 331 mp; Lot 3 = 331 mp; Lot 4 = 331 mp; Lot 5 = 331 mp; Lot 6 = 331 mp; Lot 7 = 331 mp; Lot 8 = 333 mp; Lot 9 = 388 mp; Lot 10 – drum = 1395 mp;
 - Modificarea indicatorilor urbanistici;
 - Constituirea unui nou UTR și anume **UTR 3a**, cu următoarea zonare funcțională:
 - **L/IS - zonă mixtă subzona echipamente publice, servicii, comerț, locuire** cu următorii indicatori urbanistici maximi POT = 40%, CUT = 1,20; regim de înălțime P+2 etaje, Hmax cornișă = 9,00 m;
- UTILIZĂRI ADMISE**
- locuințe, în regim de construire discontinuu (cuplat sau izolat);
 - anexe gospodărești;
 - echipamente publice specifice zonei rezidențiale;
 - scuaruri publice;
 - Instituții, servicii și echipamente publice, cum ar fi:
 - unități sanitare;
 - unități de cultură;
 - unități de culte;
 - unități administrative;
 - sedii ale unor firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
 - servicii sociale, colective și personale;
 - sedii ale unor organizații politice, profesionale etc.;
 - comerț cu amănuntul;
 - orice tipuri de spații de cazare, agenții de turism;

- restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc;
- locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii liberale;
- pot fi amplasate panouri publicitare, ecrane și publicitate luminoasă pe calcane, pe fațade, pe terase ori acoperișuri ale clădirilor, astfel încât sistemele lor de prindere să nu constituie o sursă de accidente și să nu afecteze structura de rezistență și funcționarea optimă a clădirilor;
- panourile publicitare amplasate pe calcanele sau fațadele clădirilor nu vor depăși limitele acestora;
- sunt exceptate de la prevederile prezentului regulament ecranele publicitare care fac parte integrantă din fațadele clădirilor și care au fost autorizate împreună cu acestea, în conformitate cu legislația în vigoare.

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- amplasarea mijloacelor de publicitate la o distanță mai mică de 3,00 m fata de limita de proprietate a imobilelor proprietate privată a persoanelor fizice si/sau juridice, se va realiza doar cu acordul notarial al vecinilor astfel încât să nu afecteze accesul și utilizarea acestora;
- panourile publicitare amplasate pe sol vor fi montate astfel încât să nu împiedice circulația rutieră și/sau pietonală, ori accesul pietonal și/sau al autovehiculelor de intervenție pe proprietăți, cu respectarea prevederilor prezentului regulament;
- panourile publicitare, indiferent de tipul de proprietate pe care au fost montate, vor fi amplasate astfel încât proiecția la sol a acestora să fie în totalitate în interiorul proprietății pe care au fost autorizate. Este permisă amplasarea de mesh-uri și mesh-uri digitale, în următoarele situații:
 - a) pe construcții, inclusiv monumente istorice amplasate în zone de publicitate restransă, sau în zone în care este interzisă publicitatea, numai în situația în care acestea constituie protecție către domeniul public pe perioada efectuării lucrărilor de consolidare/restaurare, dar nu mai mult de un an calendaristic, și numai dacă reproduc imaginea construcției după consolidare/restaurare, eventualele texte de publicitate comercială vor ocupa cel mult 25% din suprafața totală a acesteia;
 - b) pe calcanele construcțiilor care nu sunt clasate monumente istorice.
- se permite conversia locuințelor în alte funcțiuni, cu condiția păstrării acestei funcțiuni în proporție de minim 50% din aria construită desfășurată.;

UTILIZĂRI INTERZISE

- unități industriale;
- unități agricole;
- unități zootehnice;
- menținerea lucrărilor de organizare de șantier după darea în folosință a obiectivului;
- unități economice poluante și care generează trafic intens;
- construcții pe parcele care nu îndeplinesc condițiile de suprafață minimă și front la stradă ;
- amenajări provizorii sau chioșcuri pe domeniul public;
- depozitare en-gros;
- funcțiuni care generează trafic greu și cu frecvență ridicată;
- platforme de pre colectare a deșeurilor;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice;
- se interzice amplasarea și utilizarea mijloacelor de publicitate sonore care pot tulbura liniștea publică;
- se interzic construcțiile de tip locuințe colective;

INTERDICȚII TEMPORARE

- se interzice autorizarea construcțiilor ce nu au prevăzute rezolvarea asigurării utilităților și accesibilitatea pe teren, până la realizarea căilor de comunicație propuse prin PUZ și realizarea sistemului de alimentare cu apă și canalizare;

INTERDICȚII DEFINITIVE (PERMANENTE)

- orice fel de construcție în zonele de protecție a rețelelor tehnico-edilitare;
- orice fel de construcții care nu respectă normele sanitare și de protecția mediului conform legislației în vigoare;
- orice construcție sau amenajare (construcții provizorii – chioșcuri, buticuri, rulote) care să greveze asupra integrității și funcționalității spațiului aferent domeniului public;
- este interzisă autorizarea obiectivelor poluante sau care prezintă riscuri tehnologice;

○ Ccr - subzona căi de comunicație rutieră;

Aliniamentele față de axul drumurilor, regimul de aliniere față de aliniamente și retragerile față de celelalte limite ale loturilor vor fi conform planșei de reglementări urbanistice și a condițiilor din RLU aferent PUZ.

Spațiile verzi vor ocupa un procent minim 10% din zonă mixtă subzona echipamente publice, servicii, comerț, locuire.

- Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;
- Curțile interioare accesibile publicului vor fi tratate cu pavaje decorative, elemente de mobilier urban, plantații decorative, inclusiv pe fațade;
- Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 40 mp;
- În grădinile de fațadă ale echipamentelor publice minim 40% din suprafață va fi prevăzută cu plantații înalte;
- Terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi acoperit cu gazon și plantat cu un arbore la fiecare 100 mp;

Pentru amenajarea drumului de acces la prospectul reglementat prin PUZ se propune circulația terenurilor conform planșei „Proprietatea asupra terenurilor” aferentă PUZ.

Accesul în incintă se va asigura prin str. Tineretului (nr.cadastral 21687, nr.cadastral 24120 - DC 4074), De 4076/1 (nr.cadastral 27463) și drumul nou propus prin PUZ în baza studiului de fundamentare a soluției de circulație.

Utilitățile vor fi asigurate prin racordarea la rețelele existente de alimentare cu energie electrică, apă și gaze naturale și prin racordare la rețeaua de canalizare a localității după extinderea acesteia.

Ca urmare a analizării documentației în ședința din data 19.10.2022 a Comisiei Tehnice de Amenajarea Teritoriului și Urbanism a județului Prahova, constituită conform Hotărârilor Consiliului Județean Prahova nr.131/31.08.2016, 47/29.04.2020, 67/13.04.2021, 204/ 29.09.2021 și a rezultatului votului prezentat alăturat:

- voturi pentru: 10
- voturi împotriva: 0
- abțineri: 0

se acordă:

AVIZ FAVORABIL

PUZ –PARCELARE TEREN (S= 4907 mp) ZONĂ MIXTĂ ȘI CĂI DE COMUNICAȚII RUTIERE ÎN VEDEREA AMPLASĂRII A 9 LOCUINȚE INDIVIDUALE (S_{stud}= 7170 mp)

Comuna Bucov, sat Bucov, NC 27440 (tarla 97, parcela A 4104/47), NC 24181 (tarla T 99, parcela A 4115, A 4117), NC 21703 (tarla T 99, parcela A 4115, A 4118), NC 21704 (tarla T99, parcela A 4115, A4118), NC 24182 (tarla T99, parcela A 4115, A4118), str.Tineretului (NC 21687, NC 24120 - DC 4074), De 4076/1 (NC 27463);

Elaboratorul și beneficiarul răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în documentația care face obiectul prezentului aviz, în conformitate cu art.63, alin (2), lit. g) din Legea nr.350/ 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

Avizul Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și de Urbanism fundamentează din punct de vedere tehnic decizia structurii de specialitate din cadrul autorității locale, desemnată să emită avizul pentru documentațiile de amenajarea teritoriului și urbanism, urmând ca documentația (vizată spre neschimbare, anexă la prezentul aviz) să facă obiectul unui proiect de hotărâre de aprobare în cadrul Consiliului Local al U.A.T Bucov.

Prin hotărârea de aprobare se va stabili obligatoriu și durata de valabilitate a PUZ-ului, conform Legii nr.350/2001, cu modificările și completările ulterioare.

După aprobare, Primăria comunei Bucov are următoarele obligații:

- Să transmită Hotărârea Consiliului Local Bucov însoțită de documentația PUZ, către Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Prahova, în vederea actualizării din oficiu a destinației imobilelor înregistrate în sistemul integrat de cadastru și carte funciară;
- În termen de 15 zile după aprobarea PUZ-ului, să înainteze în format electronic un exemplar Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară, pentru preluarea informațiilor în sistemul de evidență de cadastru și publicitate imobiliară și în geoportalul INSPIRE și un exemplar Ministerului Lucrărilor Publice, Dezvoltării și Administrației pentru preluarea în Observatorul teritorial național, conform Legii 350/ 2001 cu modificările și completările ulterioare;
- Să înainteze Consiliului Județean Prahova – Arhitect Șef Hotărârea Consiliului Local Bucov;

S-a achitat taxa de 300 lei pentru emiterea Avizului Unic CTATU Prahova pentru PUZ conform ordinului de plată nr. 209/ 31.08.2022.

PREȘEDINTE,
Iulian Dumitrescu



ARHITECT ȘEF,
arh. Magdalena Muscalu

A handwritten signature in black ink, appearing to be "M Muscalu", is written below the name of the architect.

