

SC ARHIZANE PLAN SRL
str. Rudului nr. 76, Ploiești

PUD :

• RIDICARE RESTRICȚIE DE CONSTRUIRE PENTRU AMPLASARE 3 IMOBILE LOCUINȚE COLECTIVE S (comun)+P+1E+2E DUPLEX, IMOBIL ALIMENTAȚIE PUBLICĂ P+1 ȘI SUBSOL CU FUNCȚIUNEA DE AGREMENT SPORTIV, ÎMPREJMUIRE TEREN

- Amplasament : municipiul **PLOIEȘTI**; T 52, A 666/80 (NC 143445)
- Beneficiar : **DAVID C. MIHAI - FLORIN P.F.A.**

BORDEROU PIESE SCRISE

CAPITOLUL 1 – INTRODUCERE

- 1.1. Date de recunoaștere a documentației
- 1.2. Obiectul lucrării
- 1.3. Surse documentare

CAPITOLUL 2 – SITUAȚIA EXISTENTĂ

- 2.1. Încadrarea în localitate, evoluția zonei
- 2.2. Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic
- 2.3. Ocuparea terenurilor
- 2.4. Circulații
- 2.5. Echipare edilitară
- 2.6. Elemente ale cadrului natural
- 2.7. Disfuncționalități

CAPITOLUL 3 – PREVEDERI DIN STUDII ȘI DOCUMENTAȚII DE URBANISM

- 3.1. Prevederile PUG
- 3.2. Concluzii din documentații elaborate concomitent cu PUD

CAPITOLUL 4 – REGLEMENTĂRI

- 4.1. Construcții și amenajări propuse
- 4.2. Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcției
- 4.3. Modalități de organizare și rezolvare a circulației carosabile și pietonale
- 4.4. Regimul de construire (amplasarea în teren, indicatori urbanistici)
- 4.5. Soluții pentru dezvoltarea spațiilor verzi
- 4.6. Soluții pentru reabilitarea ecologică și diminuarea poluării
- 4.7. Asigurarea utilităților
- 4.8. Împrejmuiri
- 4.9. Bilanț teritorial – posibilități de ocupare a incintei
- 4.10. Tipul de proprietate asupra terenurilor

CAPITOLUL 5 – CONCLUZII ȘI MĂSURI ÎN CONTINUARE

BORDEROU DE PIESE DESENATE

PLANȘA NR. 0	ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE - SC. 1 : 5 000
PLANȘA NR. 1	SITUAȚIA EXISTENTĂ - SC. 1 : 500
PLANȘA NR. 2	REGLEMENTĂRI URBANISTICE - SC. 1 : 500
PLANȘA NR. 3	REGLEMENTĂRI EDILITARE - SC. 1 : 500
PLANȘA NR. 4	OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ - SC. 1 : 500
PLANȘA NR. 5	POSIBILITĂȚI DE MOBILARE URBANISTICĂ - SC. 1 : 500

Prezenta documentație urbanistică – piese scrise și desenate – este proprietatea intelectuală a laboratorului **SC ARHIZANE PLAN SRL** și poate fi utilizată numai în scopul prevăzut în contract.
Documentația nu poate fi reprodusă integral sau parțial – fără acordul scris al autorului.

MEMORIU JUSTIFICATIV

CAPITOLUL 1 – INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

- Denumire proiect : **RIDICARE RESTRICȚIE DE CONSTRUIRE PENTRU AMPLASARE 3 IMOBILE LOCUINȚE COLECTIVE S (comun)+P+1E+2E DUPLEX, IMOBIL ALIMENTAȚIE PUBLICĂ P+1 ȘI SUBSOL CU FUNCȚIUNEA DE AGREMENT SPORTIV, ÎMPREJMUIRE TEREN**
- Amplasament : mun. **PLOIEȘTI**; T 52, A 666/80 (NC 143445)
- Beneficiar : **DAVID C. MIHAI - FLORIN P.F.A.**; sediul : mun. Ploiești, str. Cerceluș nr. 35
- Faza proiectare : **PLAN URBANISTIC DE DETALIU**
- Proiectant : **SC ARHIZANE PLAN SRL**
- Nr. pr. / data : **11 / aug. 2021**

1.2. Obiectul lucrării

Prezenta documentație are ca obiect analiza posibilităților de amplasare :
- 1 imobil alimentație publică P+1E, având subsol cu funcțiunea de agrement sportiv (tir)
- 3 imobile locuințe colective P+1E+2E duplex, cu subsol comun (garaj, ALA)
pe un teren situat între Centura de Vest și drumul de acces spre Parcul Municipal Vest (De 666), precum și de rezolvare a circulației în zona studiată și a acceselor în incinta acestui nou obiectiv.

Imobilul (teren în suprafață de 6538 mp; NC 143445) este situat în intravilan, fiind proprietatea Dlui. David Mihai-Florin conform contractului de vânzare-cumpărare nr. 4413/27.09.2018 autentificat de SPN Tudose Maria și Tudose George-Radu din municipiul Ploiești și ECFI eliberat de OCPI Prahova și face parte din patrimoniul de afectațiune al firmei DAVID C. MIHAI - FLORIN P.F.A.

1.3. Surse documentare

- Suport topografic sc. 1 : 500 pt. faza PUD (SC TOPING COMPANY SRL), vizat de OCPI Ph.
- PUG + RLU municipiul Ploiești, aprobat cu HCL nr. 209/1999 și nr. 382/2009
- PUZ „Cartier Mitică Apostol” – prelungit cu HCL nr. 405/ 30.10.2015, valabil până la noul PUG Ploiești
- Informații din Certificatul de urbanism nr. 345/05.04.2021 eliberat de Primăria Mun. Ploiești (24 luni)
- Informații din documentația întocmită de proiectantul de arhitectură (SC 2 BLOCK STUDIO SRL Buc.)
- Aviz condiționat SEVESO
- Punct de vedere SEARCH CORPORATION + plan situație extras din SF 2006 referitor traseu Autostrada

Notă :

Inițial, pentru imobilele de locuințe colective beneficiarul a solicitat un regim de înălțime de P+3 însă – conform avizului SEVESO – pentru zone funcționale-rezidențiale se limitează regimul de înălțime la P+2.

CAPITOLUL 2 – SITUAȚIA EXISTENTĂ

2.1. Încadrarea în localitate, evoluția zonei

- Amplasamentul este situat :
 - între DN 1/E60 - Centura de Vest și drumul de acces la Parcul Municipal Vest (De 666; NC 141402)
 - la cca 1,0 km sud de intersecția de tip girăție dintre DN 1 și DJ 129 (str. Mărășești), realizată la km 61+450 dr.
 - la cca 10 m nord de parcare amenajată în zona noului sens giratoriu (marcat cu „V3” în planșele PUZ „Cartier Mitică Apostol”) și, respectiv, vizavi de Parcul Municipal Vest (NC 129944).
- Vecinătăți teren pe care sunt propuse a se amplasa obiectivele enunțate în titlul documentației :
 - la N : parcela A 666/79 (NC 12391), teren liber; L = 297,38 m
 - la E : drum - De 666 (NC 141402); L = 33,99 m
 - la S : parcela A 666/81 (propr. Carpen Nicușor), teren liber; L = 297,20 m
 - la V : NC 137259 (teren aferent DN 1/E60 - Centura de Vest); L = 22,27 m
- În această parte a municipiului Ploiești s-au dezvoltat o serie de unități economice nepoluante, majoritatea cu acces din str. Mărășești (DJ 129) : SC KREMSMUELLER ROMANIA SRL (echipamente industriale), SC KRAFTANLAGEN ROMANIA (sisteme de conducte și instalații pentru industria chimică și petrochimică), SC VASTRUM TRANSCOM SRL (furnizor de țevi), SC CONEX DISTRIBUTION SRL (magazin de piese auto), SC VICTOR BEBIEN IMPEX SRL (supermarket).
- De cealaltă parte a străzii – pe o suprafață de 54 ha și urmare unui amplu proiect european – s-a dezvoltat Parcul Municipal Vest (inaugurat în 2016) în cadrul căruia funcționează Centrul de excelență în afaceri pentru tineri întreprinzători și se organizează o serie de evenimente culturale și sportive.
Parcul dispune de terenuri de sport (fotbal, tenis, handbal, baschet) și agrement (lac artificial, patinoar, fântâni decorative, moara de apă, zona picnic, pistă auto, etc.)
Începând cu anul 2021 este posibil ca în cadrul Parcului să fie permise și activități economice (terase alimentație publică, centre închirieri carturi, biciclete, hidrobiciclete, etc.) cu condiția respectării unui aspect unitar și a normelor sanitare, PSI și de mediu specifice.

Pentru a veni în întâmpinarea unor potențiali investitori, municipalitatea a executat o serie de lucrări de infrastructură stradală și edilitară prin construirea de noi artere de circulație, parcuri publice, sensuri giratorii, iluminat stradal, etc.

2.2. Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic

Cu excepția Centrului Educațional SUCCES PERSONAL care are o arhitectură modernistă și dinamică, majoritatea construcțiilor din zonă (grupate la str. Mărășești) se caracterizează prin volumetria de tip hală industrială, amplasate pe parcele înguste cu lungimi foarte mari.

Cele mai apropiate clădiri din această categorie aflate pe proprietatea SC KREMSMUELLER au dimensiuni de cca 70x20 m, în vecinătatea cărora pe terenul cu NC 145990 - SC SAVITAL OIL SERVICE SRL a obținut CU nr. 694/04.08.2020 pentru amplasarea a 2 saloane de evenimente având aceleași caracteristici constructive ca volumetrie și gabarit.

2.3. Ocuparea terenurilor

Terenul ce face obiectul studiului este liber de construcții, având categoria de folosință „arabil”.

2.4. Circulații

- ▶ Parcela studiată are o deschidere de :
 - 22,40 m la drumul asfaltat (De 666; NC 141402) care se formează din str. Mărășești și asigură accesul la Parcul Municipal Vest
 - 22,27 m la DN1/E60 - Centura de Vest (NC 137259), respectiv între km 60+440 și 60+460 dr.
- ▶ În dreptul terenului, drumurile susmenționate prezintă următoarele caracteristici constructive :
 - **drumul de acces la Parc** - profilul existent „1 – 1” (13,10 m între aliniamente) :
 - 7,00 m : parte carosabilă
 - 1,50 m : spațiu verde, pe partea stângă (a amplasamentului studiat)
 - 3,00 m (pistă biciclete) + 1,60 m (trotuar), pe partea dreaptă
 - **DN 1 – E60 / Centura de Vest** (în dreptul km. 60+0,40 – 60+0,60 dr) - profilul existent „17 – 17” (21,70 – 21,30 m între aliniamente) :
 - 16,60 m : parte carosabilă, cu separatoare de sens mediane
 - 2 x 1,00 m : acostament
 - 3,10 ÷ 2,70 m : taluz / spațiu verde, pe partea dreaptă (a amplasamentului studiat)

▶ Conform PUZ „Cartier Mitică Apostol” (aprobat prel. valabilitatea cu HCL nr. 405/30.10. 2015), partea de vest a terenului este afectată de realizarea viitoarei Autostrăzi A3, precum și a două drumuri publice secundare, paralele cu DN 1.

Porțiunea de teren situată între drumurile secundare propuse și DN 1 are o lățime totală de cca 50 m și este reglementată ca „zonă verde cu restricții de construire” – „V2”.

2.5. Echiparea edilitară

Pe drumul spre Parcul Municipal Vest sunt rețele electrice (LES 20 kV), alimentate din PT 671.
Pe Centura de Vest există rețea apă privată (ESZ).

2.6. Elemente ale cadrului natural

Terenul prezintă o suprafață plană, pe deplin stabilă (neafectată de fenomene geologice active).
Clima este temperat continentală, de câmpie. Adâncimea maximă de îngheț = 0,85 m.
Cantitatea de precipitații – normală. Vânturile dominante bat din direcțiile NE (14,9%) și E (13,3%).
Seismic, conform normativului P100 – 1/2013 :

- $a_g = 0,35$
 - $T_c = 1,6$ sec
- Categoria geotehnică : 1 (fără riscuri)

2.7. Disfuncționalități

- necesitatea asigurării echipării edilitare necesare noului cartier
- situarea terenului în zona de influență a unui obiectiv de tip SEVESO
- necesitatea cedării de teren pentru amenajarea Centurii Vest și a drumului de acces, în situația modernizării acestora conform PUZ aprobat

CAPITOLUL 3 – PREVEDERI DIN STUDII ȘI DOCUMENTAȚII DE URBANISM

3.1. Prevederi din documentațiile urbanistice aprobate

- Conform PUZ "Cartier Mitică Apostol" și Certificatului de urbanism eliberat de Primărie (sumar) :
- destinația terenului este pentru : zona mixtă „M” și zona „V”
 - **zona mixtă „M”** : cuprinde locuințe individuale și 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 de P+3
 - utilizări permise : servicii și echipamente publice, servicii de interes general, servicii tehnice, manageriale, servicii profesionale pentru întreprinderi (consultanță, tehnice); sedii de firme; comerț cu amănuntul; unități de cazare și alimentație publică; loisir urban și sport în spații acoperite; locuințe inclusiv cu partiu special care includ spații pentru profesii libere
 - utilizări interzise : comerț și depozitare en-gros, depozitare materiale refolosibile, toxice sau inflamabile; platforme de precoatare a deșeurilor urbane; lucrări care diminuează spațiile publice plantate, etc.
 - regim de construire : izolat / cuplat
 - indicatori urbanistici maximi admisi în UTR M : **POT = 35%; CUT = 1,10; Rh = P+3**
 - Retrageri :
 - retragere minimă obligatorie față de aliniamentul la DN1 : cca 75 m (pentru realizarea Autostrăzii, a drumurilor publice secundare propuse și a zonei verzi adiacente acestora, pe care nu se poate construi)
 - retragerea față de limitele laterale ale parcelei, funcție de regimul de construire :
 - izolat : minim 3 m; cuplat : construcțiile se vor alipi de calcanul clădirii de pe parcela alăturată și se vor retrage la minim 3 m față de cealaltă limită laterală
 - retragerea minimă obligatorie față de axul drumului de acces la Parcul Municipal Vest : 15 m
 - clădirile de pe aceeași parcelă vor respecta între ele distanțe egale cu media înălțimii fronturilor opuse; această distanță se poate reduce la jumătate în cazul fațadelor fără ferestre, etc.
 - staționarea și parcare a autovehiculelor este permisă numai în afara circulațiilor publice
 - **zona „V”** (respectiv „V2”) cuprinde : spații verzi destinate accesului public nelimitat : parcuri, grădini, scuaruri, fâșii plantate de protecție față de infrastructurile tehnico-edilitare și rutiere și zona aliniamente plantate; zona verde cu interdicție de construire, situată de o parte și de alta a drumurilor publice secundare propuse, zona verde cu lățimea de cca 50 m
 - utilizări permise : spațiu plantat public, circulații pietonale ocazional carosabile (pentru întreținere), mobilier urban, amenajări pentru odihnă, grupuri sanitare, adăposturi
 - utilizări interzise :
 - orice amenajări care să atragă locuitorii în spațiile de protecție față de infrastructura tehnică majoră
 - orice schimbări ale funcțiunilor spațiilor verzi publice sau specializate
 - **POT = 15%; CUT = 0,15; Rh = P**

BILANȚ TERITORIAL EXISTENT INCINTĂ STUDIATĂ – pe zone funcționale, conform PUZ aprobat

Destinația urbanistică	mp	%
- zona mixtă : locuințe, instituții și servicii, activități productive mici cu regim mic de înălțime maxim P+3 – „M”	5278	80,73
- zona verde cu restricții de construire (aliniamente plantate) – „V2”	1260	19,27
Total incintă studiată	6538	100,00

► Profile drumuri conform PUZ aprobat

- pentru **Centura de Vest** se aplică profil „17 – 17” (75,00 m între aliniamente)

Retragerea construcțiilor:

- 62,50 m / ax Centura de Vest, respectiv 4,00 m / aliniamentul la drumul ocolitor

- pentru **drumul spre Parcul Municipal Vest** se aplică profil „1 – 1” (30,00 m între aliniamente)

Retragerea construcțiilor : 19,00 m / ax, respectiv 4,00 m / aliniament.

3.2. Concluzii din documentații elaborate concomitent cu PUD

- Ridicarea topografică sc. 1: 500 cu cote de nivel (SC TOPING COMPANY SRL), vizată OCPI a determinat cunoașterea precisă a planimetriei, indicând un teren plan în formă de dreptunghi alungit
- Studiul geotehnic concluzionează pozitiv teritoriul studiat ca fiind „teren bun de fundare” putând fi construit în condiții de maximă siguranță (la execuție și în exploatare) cu respectarea recomandărilor
- Studiul de circulație (SC SERVTOP SRL) propune modalități de rezolvare a amenajare a drumurilor adiacente și accesului la amplasament, de organizare a circulației interioare și de amplasare a locurilor de parcare în cadrul incintei

CAPITOLUL 4 - REGLEMENTĂRI

4.1. Construcții și amenajări propuse

► Pe acest teren, beneficiarul intenționează să amplaseze :

- imobil P+1 cu subsol separat (corpul 1), având funcțiune mixtă :

- spațiu comercial / alimentație publică, la parter și etaj
- sală agrement sportiv (tir), la subsol

- 3 imobile locuințe colective P+1E+2E tip duplex cu subsol comun (blocurile 1, 2 și 3)

Ca poziție în cadrul incintei, corpul cu funcțiune mixtă va fi amplasat către stradă, iar cele 3 blocuri de locuințe – în adâncimea terenului, până la limita aferentă realizării Autostrăzii și drumurilor adiacente.

► Conform informațiilor furnizate de proiectantul părții de arhitectură (SC 2 BLOCK STUDIO SRL, București), construcțiile vor avea ca indicatori spațiali :

- **corpul 1 :**

- parter și etaj (alimentație publică/comerț) : 21,00 x 8,00 mp
 - Sc la sol = 168,00 mp (fără terase, balcoane)
 - Sd = 381,75 mp (fără terase, balcoane)
 - Rh suprateeran = P+1; Hmax = 10,75 m (măsurați de la CTA)
- subsol separat (sală tir sportiv, depozite, gr. sanitare) : 36,25 x 12,80 mp
 - Sc = 464,00 mp

- **blocurile 1, 2 și 3 :**

- parter, etaj 1 și etaj 2 duplex :
 - Sc la sol = 547,25 mp / bloc (fără terase, balcoane)
 - Sd = 2231,40 m / bloc (fără terase, balcoane)
 - Rh suprateeran = P+1E+E2 duplex; Hmax = 14,00 m (măsurați de la CTA)
- subsol comun (ALA, spații tehnice și 88 locuri de parcare) :
 - Sc = 2423,72 mp

► Capacitate / bloc :

- 25 apartamente, din care :
 - 16 apartamente cu 2 camere, din care tip duplex : 4
 - 8 apartamente cu 3 camere, din care tip duplex : 6
 - 1 apartament cu 4 camere (tip duplex)

- Nr. apartamente total incintă : 75

► **CENTRALIZATOR TOTAL INCINTĂ** (conf. DTAC) :

- suprafața construită la sol (corp 1 + blocurile 1,2,3) =
 - 1809,75 mp (fără terase, balcoane)
 - 2026,80 mp (cu terase, balcoane)
- suprafața desfășurată supraterană (corp 1 + blocurile 1,2,3) = 7075,95 mp (fără balcoane)
- suprafața construită subterană = 2887,72 mp
- suprafața desfășurată totală = 9963,67 mp

► Indicatori spațiali și urbanistici rezultați (conf. DTAC) :

- Suprafața teren : 6538 mp
- Suprafața construită totală = 2026,80 mp
- Suprafața desfășurată totală = 7075,95 mp
- POT = 31 %
- CUT = 1,08

Notă : Indicatorii urbanistici rezultați se înscriu în coeficienții maximali admiși prin PUZ aprobat în zona studiată, respectiv 35% și 1,10.

► Accesul în incintă se va realiza dinspre De 666, pe latura de sud a complexului rezidențial. Locurile de parcare aferente celor 4 corpuri de clădire se vor amplasa exclusiv în cadrul incintei. În situația unui aflux de utilizatori, se va utiliza parcare amenajată în zona sensului giratoriu.

► Nr. locuri parcare, total = **118**, din care :

- **113 locuri** destinate apartamentelor din cele 3 blocuri, din care :
 - 75 locuri pentru locatari (1 loc / apartament)
 - 38 locuri pentru vizitatori
- **5 locuri** destinate imobilului cu funcțiunea alimentație publică/agrement (corp 1), poziționate astfel :
 - 30 locuri supraterane, din care :
 - 5 locuri, aferente corp 1
 - 25 locuri, aferente bloc 1
 - 88 locuri subterane, aferente blocurilor 2 și 3

BILANȚ TERITORIAL – privind ocuparea incintei (conform DTAC) :

TOTAL INCINTĂ	mp	%
	6538,00	100,00
construcții	2026,80	31,00
circulații, parări	2233,02	34,15
spații verzi	2278,18 *	34,85

* inclusiv zona „V2”

4.2. Funcționalitatea și conformarea construcțiilor

- Destinația obiectivelor este compatibilă cu funcțiunea mixtă a zonei de amplasare și se înscrie în utilizările permise (locuințe și comerț/agrement și sport).

- La amplasarea în teren s-au avut în vedere :

- prevederile Codului Civil, normele sanitare, PSI și de mediu
- rezolvarea acceselor în/din incintă în raport cu categoria drumului și existența unor instituții publice din zonă care atrag un trafic important
- asigurarea unei circulații interioare fluente și a spațiilor de parcare necesare ambelor funcțiuni

4.2. Modalități de organizare și rezolvare a circulației carosabile și pietonale

- Accesul auto și pietonal în incinta obiectivului proiectat se va realiza exclusiv din **drumul de acces la Parcul Municipal Vest** (De 666), amenajat conform **profil propus „1 – 1”** din PUZ aprobat „Cartier Mitică Apostol” (30,00 m între aliniamente) :

Caracteristici constructive	p. stângă (m)	p. dreaptă (m)
- parte carosabilă	7,00	7,00
- sp. verde median	1,00	
- spațiu verde	3,00	3,00
- pista biciclete	1,00	1,00
- trotuar	1,50	1,50
- spațiu verde	2,00	2,00
Total din ax	15,00	15,00
Total între aliniamente	30,00	

- **Centura de Vest** se va moderniza conform profilului propus „17 – 17” prin PUZ aprobat „Cartier Mitică Apostol” (75,00 m total general între aliniamente) :

Caracteristici constructive	CENTURA DE VEST		Sp. verde (m)	DRUM OCOLITOR		Sp. verde (m)
	p. stg. (m)	p. dr. (m)		p. stg. (m)	p. dr. (m)	
- parte carosabilă	7,00	7,00		3,50	3,50	
- acostament	1,50	1,50		-	-	
- șanț	4,50	4,50		-	-	
- spațiu verde	1,50	1,50		2,00	2,00	
- pistă biciclete	2,00	2,00		-	-	
- trotuar	-	-		1,00	1,50	
Total din ax	16,50	16,50		6,50	7,00	
Total între aliniamente	33,00		21,50	13,50		7,00
Total general	75,00					

NOTĂ : Ambele profile presupun cedări de teren din proprietatea beneficiarului (**total 1252 mp**), din care :

- 1032 mp pentru amenajare Centura de Vest (profil „17 – 17”)
- 220 mp pentru amenajare drum acces la Parcul Municipal Vest (profil „1 – 1”)

► **Spațiile de parcare** pentru locatari, vizitatori și clienți se vor amenaja în exclusivitate în cadrul incintei studiate.

- S-au prevăzut un număr total de **113 locuri** de parcare, din care :
 - 75 locuri pentru apartamentele din cele 3 blocuri
 - 5 locuri pentru spațiul comercial/agrement
 - 38 locuri pentru vizitatori
- Cele 113 locuri de parcare sunt amplasate astfel :
 - 30 locuri supraterane, din care :
 - 5 locuri, aferente corp 1
 - 25 locuri, aferente bloc 1
 - 88 locuri subterane, aferente blocurilor 2 și 3

Notă :

În cazul unui aflux de utilizatori la obiectivul spațiu comercial/alimentație publică/agrement sportiv, aceștia pot beneficia de parcare publică amenajată în proximitate, în zona noului sens giratoriu.

4.4. Regimul de construire (amplasarea în teren, indicatori urbanistici)

- **Regim de aliniere :**
 - 28,00 m / noul aliniament la DN 1 – Centura Vest (profil „17 – 17”)
 - 4,00 m / noul aliniament la drumul de acces la Parcul Municipal Vest (profil „1 – 1”)
- **Edificabil**
 - min 1,00 m / limita de nord
 - min 3,00 m / limita de sud
- **Amplasarea construcțiilor în incintă :**
 - 2,00 m / limita de nord
 - 4,00 m / limita de sud
 - 4,00 m / aliniamentul la est (după cedare teren)
 - 28,00 m / aliniamentul la vest (după cedare teren)
- **Indicatori urbanistici :**

Indicator urbanistic	Conf. PUZ	Conf. DTAC	Conf. PUD
- POT %	35	31	35
- CUT	1,10	1,08	1,10
- Rh	P+3	P+2 DUPLEX	P+3

* aviz SEVESO

În consecință, se mențin indicatorii urbanistici maximali stabiliți prin PUZ aprobat, respectiv :

- **POT = 35 %**
- **CUT = 1,10**
- **Rh = P+3**

Notă finală : Pentru terenurile învecinate parcelei studiate - se mențin reglementările urbanistice (zonificare funcțională, indicatori urbanistici maximali (POT, CUT), regim de înălțime și aliniere, profile drumuri, restricții, etc.) din PUZ aprobat.

4.5. Soluții pentru dezvoltarea spațiilor verzi

• În porțiunile de teren care nu sunt ocupate cu clădiri, circulații sau parcuri, se vor amenaja spații verzi cu rol decorativ / de separare a diferitelor zone funcționale din cadrul incintei / de protecție față de vecinătăți și față de radiațiile solare. Conform RGU, Anexa nr. 6 – Spații verzi și plantate :

- pct. 6.2. – Construcții comerciale : 2 – 5 % din suprafața incintei
- pct. 6.8. – Construcții de locuințe : minim 2 mp/locuitor

În cazul imobilului studiat, spațiile verzi au fost localizate în special înspre Centura de Vest (zona în care nu se permit construcții), precum și între blocuri.

Astfel, locatarii ansamblului vor putea beneficia de un spațiu verde propriu, pentru destindere și relaxare și în care se pot amenaja – în deplină siguranță - locuri de joacă pentru copiii din noul cartier.

4.6. Soluții pentru reabilitarea ecologică și diminuarea poluării

Sistematizarea controlată a amplasamentului va asigura stabilitatea terenului și siguranța construcțiilor, precum și îndepărtarea apelor meteorice de pe amplasament.

Colectarea și evacuarea apelor uzate (la rețeaua publică de canalizare) precum și modul de depozitare a deșeurilor constituie mijloace moderne de prevenire a oricărui factor de risc privind confortul și deplina securitate a tuturor utilizatorilor.

4.7. Asigurarea utilităților

Utilitățile necesare funcționării obiectivului vor fi asigurate astfel :

- alimentarea cu energie electrică : racordare la rețea stradală existentă
- alimentarea cu apă : racordare la rețeaua privată (ESZ Prahova)
- evacuare ape uzate menajere : extindere rețea canalizare (cca 1 km)
- colectarea deșeurilor menajere : depozitate selectiv în europubele inscripționate (hârtie, sticlă, plastic, resturi alimentare), evacuate de echipajele de salubritate urbană pe bază de contract prestări servicii

4.8. Împrejmuiri

- Împrejmuirile vor avea înălțimi maxime de 2,00 și vor putea fi dublate de gard viu
- Împrejmuirile la aliniamente vor fi transparente/decorative, iar pe limitele laterale pot fi opace
- Împrejmuirile pot fi prevăzute cu instalații de monitorizare, sisteme de protecție, iluminat nocturn
- Porțile de acces auto vor fi glisante sau se vor deschide înăuntru proprietății.

BILANȚ TERITORIAL PROPUS – INCINTA STUDIATĂ – pe zone funcționale :

Zona funcțională (destinația urbanistică)	mp	%
- zona mixtă : locuințe, instituții și servicii, activități productive mici cu regim mic de înălțime maxim P+3 – „M”	5058 ¹	77,36
- zona verde cu restricții de construire (aliniamente plantate) – „V2	228 ^{2*}	3,49
- zona căi de comunicație rutieră – „CCR”	1252	19,15
Total studiat	6538	100,00

¹ în caz de cedare 220 mp pentru modernizare drum acces Parc, conform profil „1 – 1” din PUZ aprobat

² în caz de cedare 1032 mp spre Centura de Vest, conform profil „17 – 17” din PUZ aprobat

* altele decât spațiile verzi cu rol de agrement amenajate în cadrul incintei

BILANȚ TERITORIAL **COMPARATIV** INCINTA STUDIATĂ - pe zone funcționale :

Destinație urbanistică	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
- zona mixtă : locuințe, instituții și servicii, activități productive mici cu regim mic de înălțime maxim P+3 – „M”	5278	80,73	5058 ¹	77,36
- zona verde cu restricții de construire (aliniamente plantate) – „V2”	1260	19,27	228 ^{2 *}	3,49
- zona căi de comunicație rutieră – „CCR”	-	-	1252	19,15
TOTAL INCINTA STUDIATĂ	6538	100,00	6538	100,00

¹ în caz de cedare 220 mp pentru modernizare drum acces Parc, conform profil „1 – 1” din PUZ aprobat

² în caz de cedare 1032 mp spre Centura de Vest, conform profil „17 – 17” din PUZ aprobat

* altele decât spațiile verzi cu rol de agrement amenajate în cadrul incintei

4.9. BILANȚ TERITORIAL – posibilități de ocupare a incintei :

TOTAL INCINTĂ	mp	%
	6538,00	100,00
construcții	2026,80	31,00
circulații, parcuri	2233,02	34,15
spații verzi	2278,18 *	34,85

* inclusiv zona „V2”

4.10. Tipul de proprietate asupra terenurilor

- terenuri proprietate publică de interes național (DN 1/E 60 - Centura de Vest)
 - terenuri proprietate publică de interes local (De 666, Parcul Municipal)
 - terenuri proprietate a persoanelor fizice / juridice
 - terenuri propuse - după caz - a fi cedate în domeniul public (total 1252 mp), din care :
 - o 1032 mp pentru modernizare Centura de Vest, conform profil „17 – 17” *
 - o 220 mp pentru modernizare drum acces Parc Municipal Vest, conform profil „1 – 1” *
- * propus prin PUZ aprobat „Cartier Mitică Apostol”

CAPITOLUL 5 – CONCLUZII ȘI MĂSURI ÎN CONTINUARE

- Construcțiile proiectate corespund – ca volumetrie și aspect arhitectural – mediului construit al zonei
- Coeficienții urbanistici rezultați prin lucrările de construire propuse se încadrează în indicatorii urbanistici maximali stabiliți prin PUZ aprobat pentru zona studiată
- Prezenta documentație a demonstrat posibilitatea de amplasare în parcela studiată a obiectivelor propuse, respectându-se prevederile din RGU, Codul civil, normele sanitare, PSI și de protecție a mediului
- Avizarea Planului Urbanistic de Detaliu în CTATU Ploiești
- Aprobarea PUD prin Hotărâre a Consiliului Local al municipiului Ploiești
- Întocmirea documentațiilor și obținerea avizelor / acordurilor necesare autorizației de construire pentru obiectivele proiectate, inclusiv amenajări exterioare, utilități, împrejmuiri, branșamente, etc.

Întocmit,
arh. Andrea Aluchi