



PROIECTARE • LOCUINTE • HOTELURI • RESTAURANTE
• SPATII COMERCIALE • CONSTRUCTII SI INSTALATII INDUSTRIALE
Arhitect Diplomat BOGDAN GEORGESCU
PLOIESTI, tel : 0722- 58.88.05
S.C. BIG STUDIO-ARH DESIGN S.R.L

TITLUL LUCRARI: **PLAN URBANISTIC ZONAL**
SCHIMBARE DESTINATIE DIN ZONA
INDUSTRIALA IN ZONA LOCUINTE
COLECTIVE SI LOCUINTE INDIVIDUALE
CU REGIM MIXT DE INALTIME - PENTRU
CONSTRUIRE COMPLEX COMERCIAL SI
LOCUINTE COLECTIVE

BENEFICIAR: **S.C. MANGY CONSTRUCT S.R.L. SI**
S.C. ASCENT PROCONSTRUCT S.R.L.

AMPLASAMENT : **mun. PLOIESTI, Bd. Republicii, Nr. 297, jud. Prahova**

PROIECTANT GENERAL: **S.C. BIG STUDIO ARH-DESIGN S.R.L.**
Arh. Bogdan Georgescu

PROIECT : PLAN URBANISTIC ZONAL - SCHIMBARE DESTINATIE DIN ZONA INDUSTRIALA IN ZONA LOCUINTE COLECTIVE SI LOCUINTE INDIVIDUALE CU REGIM MIXT DE INALTIME - PENTRU CONSTRUIRE COMPLEX COMERCIAL SI LOCUINTE COLECTIVE

BENEFICIAR: S.C. MANGY CONSTRUCT S.R.L.
S.C. ASCENT PROCONSTRUCT S.R.L.

AMPLASAMENT : mun. PLOIESTI, Bd Republicii, Nr. 297, jud. Prahova

PROIECTANT GENERAL: S.C. BIG STUDIO ARH-DESIGN S.R.L.
arh. Bogdan Georgescu

BORDEROU PIESE SCRISE SI DESENATE

DOCUMENTATII AVIZE SI CERTIFICATE PIESE SCRISE SI DESENATE:

1. CERERE PENTRU AVIZARE SI APROBARE PUZ
2. CERTIFICAT DE URBANISM NR. 67 DIN 01.02.2021
3. EXTRASE DE CARTE FUNCIARA: 1529 / 06.01.2021, 1530 / 06.01.2021, 1782 / 07.01.2021
4. AVIZE: - aviz Apa Nova: nr. 65 din 23.02.2021
- aviz Electrica Sud Muntenia: nr. 1298 din 11.02.2021
- aviz DistriGaz Sud Retele: nr. 316.052.968 din 16.02.2021
- aviz Telekom Romania: nr. 100/05/02/02/01/03/B/PH/0434 din 24.02.2021
- aviz Veolia: nr. 21001770 din 26.02.2021
- aviz DSP: nr. 168 din 28.04.2021
- aviz PSI: nr. 4051284 din 14.05.2021
- aviz Agentia de protectie a Mediului: nr. 3032 din 12.03.2021
- aviz Administratia Nationala de Meteorologie: nr. 687 din 19.03.2021
- aviz Politie: nr. 141322 din 28.06.2021
- aviz Circulatie: nr. BMTU 1693 din 30.06.2021
- aviz Studiu de Oportunitate: nr. 008 din 15.04.2021
- aviz CTATU Studiu de Oportunitate: nr. 020 din 15.04.2021

PIESE SCRISE SI DESENATE

5. MEMORIU PUZ
6. REGLAMENT LOCAL DE URBANISM
7. U.00 PLAN DE SITUATIE
8. U.01.1 INCADRARE IN PUG-INCADRARE IN UTR
9. U.01.2 INCADRARE IN SATELIT-INCADRARE IN MOBILITATE
10. U.02 SITUATIE EXISTENTA
11. U.03 REGLEMENTARI URBANISTICE
12. U.04 REGLEMENTARI EDILITARE
13. U.05 TIPUL DE PROPRIETATE
14. U.06.1 ILUSTRARE VOLUMETRICA
15. U.06.2 ILUSTRARE VOLUMETRICA



MEMORIU DE PREZENTARE

CAPITOLUL 1 – INTRODUCERE

1.1. *Date de recunoastere a documentatiei*

- Denumirea lucrarii: **PLAN URBANISTIC ZONAL - SCHIMBARE DESTINATIE DIN ZONA INDUSTRIALA IN ZONA LOCUINTE COLECTIVE SI LOCUINTE INDIVIDUALE CU REGIM MIXT DE INALTIME - PENTRU CONSTRUIRE COMPLEX COMERCIAL SI LOCUINTE COLECTIVE**
- Beneficiar: **S.C. MANGY CONSTRUCT S.R.L.
S.C. ASCENT PROCONSTRUCT S.R.L.**
- Proiectant: **S.C. BIG STUDIO ARH-DESIGN S.R.L.
Arh. BOGDAN GEORGESCU**
- Subproiectanti, colaboratori: **Ridicare topografica: P.F.A. Dragan Rodica
Studiu Geotehnic: S.C. PAZYGEO PROIECT S.R.L.
Studiul de fund. a circulatiei: S.C. SERVTOP S.R.L.**

1.2. *Obiectul documentatiei*

Prezenta documentatie **PLAN URBANISTIC ZONAL - SCHIMBARE DESTINATIE DIN ZONA INDUSTRIALA IN ZONA LOCUINTE COLECTIVE SI LOCUINTE INDIVIDUALE CU REGIM MIXT DE INALTIME - PENTRU CONSTRUIRE COMPLEX COMERCIAL SI LOCUINTE COLECTIVE** este o etapa intermediara in demersurile beneficiarilor, **S.C. MANGY CONSTRUCT S.R.L.** si **S.C. ASCENT PROCONSTRUCT S.R.L.** de a amplasa pe teren trei imobil de locuinte colective. Accesul se va realiza din bulevardul Republicii.

1.3. Surse documentare

- Planul Urbanistic General al mun.Ploiesti;
- Acte de proprietate
- Ridicare topografică sc. 1:500
- Deplasari in teren
- Ridicarea topografica intocmita de P.F.A. Dragan Rodica
- Studiul geotehnic intocmit de S.C. PAZYGEO PROIECT S.R.L. – Ing. Bercea Stefanut
- Studiu de Fundamentare a Circulatiei intocmit de S.C. SERVTOP S.R.L.
- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, cu modificarile si completarile ulterioare
- O.M.S. 536/1997 ,cu modificarile si completarile ulterioare , privind igiena si sanatatea populatiei
- Legea nr.18/1991 privind fondul funciar, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare
- Legea nr.10/1995 privind calitatea in constructii, cu modificarile si completarile ulterioare
- Legea nr.137/1995 privind protectia mediului, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare
- Legea nr.107/1996 privind apele, cu modificarile si completarile ulterioare
- H.G.525/1996 privind Regulamentul general de urbanism, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare

Documentația se întocmește în conformitate cu prevederile Legii 350 / 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificarile si completarile ulterioare, Legii nr. 50/ 1991, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, precum și în conformitate cu H.G. 525/1996, republicată, cu modificarile si completarile ulterioare , privind Regulamentul General de Urbanism. Deasemenea s-a avut în vedere REGLEMENTAREA TEHNICĂ – GHID PRIVIND METODOLOGIA DE ELABORARE ȘI CONȚINUTUL – CADRU AL PLANULUI URBANISTIC ZONAL – indicativ GM – 010 – 2000 aprobat cu ordinul MLPAT nr. 176 / N / 16 august 2000.

CAPITOLUL 2 – STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

Terenurile care fac obiectul prezentului Plan Urbanistic zonal sunt urmatoarele:

- **NR. CADASTRAL 147389 (S = 9.663 mp)**, apartine S.C. MANGY CONSTRUCT S.R.L. si S.C. ASCENT PROCONSTRUCT S.R.L., in conformitate cu actul de alipire autentificat cu nr. 609 / 10.03.2021, emis de Notar Public Popescu Viorica si a actului de alipire autentificat cu nr. 1271 / 26.03.2015, emis de Notar Public Popescu Viorica si a contractului de vanzare – cumparare autentificat cu nr. 2995 / 25.11.2020, emis de Notar Public Popescu Viorica.
- **NR CADASTRAL 132817 (S = 791 mp)**, apartine S.C MANGY CONSTRUCT S.R.L. si S.C. ASCENT PROCONSTRUCT S.R.L. si FURTOS MIHAELA in conformitate cu actul notarial autentificat cu numarul 99 din din 09.01.2015, emis de Notar Public

Popescu Viorica, cu contractul de vanzare-cumparare autentificat cu numarul 2008 din 17.12.2020, emis de Notar Public Meirosu Carmen.

- **NR. CADASTRAL 126801 (S = 7.044 mp)**, apartine FURTOS MIHAELA, in conformitate cu actul notarial autentificat cu nr. 3300 din 21.12.2016, emis de Notar Public Lupu Maria Luiza.
- **NR. CADASTRAL 134122 (S = 1.834 mp)**, apartine IANCU GABRIEL, in conformitate cu actul notarial autentificat cu nr. 05 / 04.01.2017, emis de Notar Public Meirosu Mihai Gabriel.

Din zona studiata mai fac parte si urmatoarele imobile:

- **NR. CADASTRAL 126617 (S = 4.865 mp)**, apartine STATULUI ROMAN IN ADMINISTRAREA ADMINISTRATIEI NATIONALE DE METEOROLOGIE.
- **NR. CADASTRAL 128740 (S = 747 mp)**, apartine S.C. SPECIAL CON PROD S.R.L.
- **NR. CADASTRAL 129232 (S = 558 mp)**, apartine PERJU ADRIAN VIOREL SI PERJU LORELAY – ALINA.
- **NR. CADASTRAL 128815 (S = 268 mp)**, apartine PERJU ADRIAN VIOREL SI PERJU LORELAY – ALINA.
- **NR. CADASTRAL 128814 (S = 275 mp)**, apartine ENACHE MARIUS SI ENACHE CATALINA MANUELA
- **NR. CADASTRAL 121671 (S = 544 mp)** apartine PREDĂ RUXANDRA.

Zona studiata S = 26.700 mp

Zona reglementata S = 19.332 mp

Tendinta de dezvoltare a zonei este de realizare de constructii din sfera locuintelor, fie colective sau individuale si totodata sunt prezente numeroase restaurante si terase.

Domeniul public al Municipiului Ploiesti

In zona din proximitatea obiectivului sunt diferite spatii destinate serviciilor, cum ar fi: supermarketuri (Lidl, Kaufland), unitatile de invatamant, biserici, parcuri.

2.2. Încadrarea în localitate

Terenul studiat se afla in zona de nord a mun.Ploiesti, pe Bulevardul Republicii.

In ceea ce priveste vecinatatiile:

- Nord: Bulevardul Republicii (Nr. cadastral 146119)
- Sud: Nr. cadastral 128740 (S.C. SPECIAL CON PROD), Nr. cadastral 129232 (Perju Adrian Viorel), Nr. cadastral 128815 (Perju Adrian Viorel), Nr. cadastral 128814 (Enache Marius), S.C. SUNUPLD TRED S.R.L., NECULAE AURELIAN Nr. cadastral 121671 (PREDĂ RUXANDRA).
- Est: S.C. ELECTRICA S.A.
- Vest: Nr. cadastral 134122

2.3. Elemente ale cadrului natural

Localizarea în orașul Ploiești face ca absolut toate caracteristicile geografice pe care le are orașul să influențeze și amplasamentul studiat.

Din punct de vedere litologic, în subteranul perimetrului sunt prezente diferite formațiuni sedimentare detritice: pietrisuri, bolovanisuri, praf, sau formațiuni sedimentare consolidate precum argile, iar în adâncime sunt prezente „stratele de Căndești” (pietris și nisip).

Din punct de vedere climatic, Ploieștiul se caracterizează cu o Temperatură medie anuală este de 10,5°C, având diferite influențe nordice, vestice sau sudice care pot afecta temperaturile respective prin masele de aer prezente. Cantitatea medie multianuală de precipitații este de 600 mm, cu 30-40 mm în ianuarie și 88 mm în luna iunie. Orașul se află sub influența predominantă a vânturilor de nord-est (40 %) și de sud-est (23 %), cu o viteză medie de 3,1 m/sec.

Amplasamentul studiat se prezintă relativ plat, cu diferențe nesemnificative de nivel și de asemenea nu este supus anumitor riscuri naturale precum alunecările de teren sau eroziunile laterale ale solului.

În conformitate cu studiul geotehnic întocmit se pot preciza următoarele:

2.3.1. Geomorfologia și Geologia Regiunii

Zona în care s-au efectuat studiile se află în extremitatea sudică a acestei unități geomorfologice. Ca aspect local această unitate apare ușor boltită cu înclinații divergente spre vest și spre est către văile râurilor Prahova și Teleajen, iar în zona centrală spre sud/sud-est. În general panta terenului în această zonă a unității nu depășește 5 %.

În legătură cu compoziția petrografică a pietrisurilor din zona sesului aluvial, se constată predominarea elementelor originale din flisul cretacic (elemente de gresii și marnocalcare).

2.3.2. Date Climatice

Clima perimetrului cercetat este temperat-continentală, subtipul climatului continental de tranziție, caracterizat de următorii parametri:

- | | |
|-------------------------------|----------|
| • temperatura medie anuală | + 10,6°C |
| • temperatura minimă absolută | -30,0°C |
| • temperatura maximă absolută | +39,4°C |

Repartiția precipitațiilor pe anotimpuri se poate prezenta astfel:

- | | |
|-------------|---------|
| • iarnă | 105,9mm |
| • primăvară | 138,3mm |
| • vară | 211,8mm |
| • toamnă | 132,0mm |

Direcția predominantă a vânturilor este cea nord-estică (14,9%) și estică (13,3%).

Calmul înregistrează valoarea procentuală de 25,8%, iar intensitatea medie a vânturilor la scara Beaufort are valoarea de 2,3 - 3,1 m/s.

2.3.3. Date seismice

Din punct de vedere macroseismic (STAS SR 1110011 - 93) perimetrul studiat se încadrează în zona seismică 819 fiind caracterizată de parametrii seismici $a_9 = 0.35g$ și $T_c = 1.6$ sec. conform normativului P100/1-2013.

Pentru identificarea litologiei terenului pe perimetrul viitoarelor investiții s-au efectuat două foraje geotehnice la adâncimea de 6.00 m fiecare.

In forajul F1 s-a interceptat următoarea litologie (adâncimile de mai jos sunt de la cota terenului amenajat):

0.00 - 1.00 m = umplutura eterogenă (paranț argilos cu pietris și moloz)

1.00 - 2.40 m = argila, maroniu roscată, plastic vartoasă

2.40 - 3.20 m = argila slab nisipoasă, cafeniu roscată, cu rar pietris mic alterat,

friabil, plastic vartoasă-plastic consistentă, cu slabe infiltrații de apă

3.20 - 3.60 m = pietris cu bolovanis în masă de nisip argilos, cafeniu, umez

3.60 - 6.00 m = pietriș și bolovanis în masă nisipoasă, cafeniu galbuie

In forajul F2 s-a interceptat următoarea litologie (adâncimile de mai jos sunt de la cota terenului):

0.00 - 1.00 m = umplutura eterogenă (paranț argilos cu pietris și moloz)

1.00 - 2.40 m = argila, maroniu roscată, plastic vartoasă

2.40 - 3.40 m = argila slab nisipoasă, cafeniu roscată, cu rar pietris mic alterat, friabil, plastic vartoasă-plastic consistentă, cu slabe infiltrații de apă

3.40 - 6.00 m = pietris și bolovanis în masă nisipoasă, cafeniu galbuie

2.4. Circulația

Amplasamentul studiat are acces din Bulevardul Republicii.

Zona studiată este ușor accesibilă cu restul orașului, cu nordul Ploieștiului, cu vestul, dar și cu centrul cu ajutorul Bulevardului.

Pentru a se evita blocajele sau ambuteiajele, cauzate de numărul de persoane care va fi mai ridicat datorită realizării investiției propuse, este absolut necesară întocmirea unui studiu de fundamentare a circulației, care să propună soluții, astfel încât investiția să nu creze neplăceri la nivel local.

2.5. Ocuparea terenurilor

În prezent pe terenurile ce aparțin MANGY CONSTRUCT S.R.L. SI ASCEWNT PROCONSTRUCT S.R.L. se afla:

- Pe terenul cu numărul cadastral 138439 – 14 construcții (industriale și edilitare și o anexa C1 – sc. 378 mp, C2 – sc. 883 mp, C3 – sc. 45 mp, C4 – sc. 395 mp, C5 – sc. 7 mp, C6 – sc. 9 mp, C7 – sc. 46 mp, C8 – sc. 359 mp, C9 – sc. 268 mp, C10 – sc. 11 mp, C11 – sc. 150 mp, C12 – sc. 558 mp, C13 – sc. 62 mp, C14 – sc. 10 mp), în suprafață de 8.270 mp și având o suprafață construită totală de 3.181 mp, având categoria de folosință curți-construcții.

- Pe terenul cu numarul cadastral 138233 – 4 constructii (o locuinta si 3 anexe C1 – sc. 59 mp, C2 – sc. 66 mp, C3 – sc. 26 mp, C4 – sc. 27 mp), in suprafat de 1.393 si avand o suprafat construita totala de 178 mp, avand categoria de folosinta curti-constructii
- Terenul cu numarul cadastral 132817 este liber de constructii, avand categoria de folosinta drum.

2.6.Echiparea edilitară

In zona terenului studiat exista toate retelele edilitare:energie electrica, apa, canalizare, gaze naturale si telefonie.

- Alimentarea cu energie electrica: In zona studiata SDEE Ploiesti detine LES 6+20 kV, PTZ 209 si Statia 110/20/6 kV Ploiesti Nord.

- Alimentare cu gaze naturale: In zona studiata DistriGaz Sud Retele detine conductele GN MP Dn 355 mm (subterana), Conducta GN, PE, MP Dn 125 mm (subterana), Conducta GN, PE, RP, Dn 90 mm (subterana), Conducta GN, PE, MP Dn 63 mm (subterana).

- Alimentarea cu apa si canalizare: In zona studiata reseaua de apa si canalizare este detinuta de Apa Nova

- Telefonie: Telekom Romania detine cabluri in zona studiata, telecomunicatii subterane (camine si canalizatii telefonice) si instalatii tc. aeriene.

In zona de este a amplasamentului a fost marcata pe planse zona de protectie 20 m generata de Statia Ploiesti Nord – Electrica.

2.7. Probleme de mediu

Pentru buna functionare a complexului propus si pentru o dezvoltarea durabila a zonei sunt o serie de masuri de protectie a mediului ce vor trebui respectate

Datorita functiunii obiectivului propus nu sunt evidentiata probleme de mediu.

Astfel, functiunea amplasamentului este rezidentiala, inclusiv functiuni complementare, categoria de folosinta a terenului este de curti-constructii si arabil.

In ceea ce priveste emanatiile toxice provocate de “Ploiesti _ LUKOIL _ DGRSRGFEFG _ TOX _ SobaClaus _ 0,00001 _ 29032018 _ 60minCM1”, se poate preciza ca limita amplasamentului studiat se afla la o distanta mai mare de 5.600 m, ceea ce inseamna ca nu intra sub incidenta operatorului LUKOIL.

2.8. Opțiuni ale populației

Datorita faptului ca cererea de locuinte este de la an la an mai ridicata

Punctul de vedere al elaboratorului prezentului PUZ este de asemenea favorabil solicitarii beneficiarului de a sporii densitatea de locuinte.

Zona studiata in PUZ, va beneficia de o imbunatatire a calitatii vietii riveranilor prin investitia propusa, care presupune construirea de locuinte colective. Prin realizarea acestui obiectiv, se vor crea locuri de munca si in acelasi timp se vor construi locuinte noi.

Totodata, situl se va salubritiza si aceasta investitie va contribui la absorbtia de taxe si impozite locale si va stimula astfel, economia zonala, dar si a orasului.

CAPITOLUL 3 - PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Ridicarea topografică a terenului studiat, scară 1: 500, cu cote și curbe de nivel, arată că terenul este o zonă cu suprafață plană.

Terenul nu prezintă probleme de stabilitate, fiind cu aproximativ orizontal și totodată nu este supus unor riscuri naturale, care pot prejudicia suprafața studiată.

În conformitate cu studiul de însorire întocmit se precizează următoarele:

3.2. Prevederi ale P.U.G /PUZ

În privința destinației terenului în conformitate cu planurile urbanistice actuale: În - zonă industrie nepoluantă și Ppi – zonă perdele de protecție față de zonă industrială (conform UTR-N-1b)

- În – I – utilizări permise: activități industriale nepoluante, depozite și anexe industriale, servicii pentru activități industriale, spații verzi, plantații de protecție, circulații, parcuri.

- Ppi – utilizări permise: plantații de aliniament și de protecție între zone funcționale incompatibile și pentru utilizarea zonelor de protecție a rețelelor majore.

Terenul se încadrează în zonă valorică B, conform H.C.L. nr. 553/2011 și nr. 361/2014

Se afla UTR N-1b, Zona unități industriale - În

POT = - , CUT = -

Retragere obligatorie 23,5 m din ax B-dul Republicii

În extremitatea de sud a amplasamentului a fost aprobat Planul Urbanistic Zonal „Schimbare destinație din zonă rețele tehnico-edilitare în zonă mixtă locuință și dotări complementare, instituții și servicii, stabilire indicatori urbanistici, având ca obiectiv secundar construirea de locuințe”, cu amplasamentul în strada Laboratorului nr. 7C, E, în conformitate cu H.C.L. nr. 119 din 29.03.2013 și Planul Urbanistic Zonal „Schimbare destinație din zonă rețele tehnico-edilitare în zonă mixtă locuință și dotări complementare, instituții și servicii, stabilire indicatori urbanistici”, cu amplasamentul în strada Laboratorului nr. 7C, E, în conformitate cu H.C.L. 491 din 20.12.2012 cu indicatorii urbanistici maximali pentru zonă Lm POT=40%, CUT=1.0, Rh.max=D+P+1+M și pentru zonă IS: POT=45%, CUT=0.8, Rh. max.=D+P+3E, Plan Urbanistic Zonal „Schimbare destinație din zonă rețele tehnico-edilitare în zonă mixtă locuințe și stabilire indicatori urbanistici”, cu amplasamentul pe strada Laboratorului, nr. 5A7-lot 2, în conformitate cu H.C.L. 404 din 30.10.2015 cu indicatorii urbanistici maximali pentru zonă Lm: POT=50%, CUT=1.5, Rh.max.=P+2E.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Amplasarea investiției nu va conduce la schimbarea destinației terenului din zonele învecinate sau la ridicarea restricției de construire pentru acestea.

Construibilitatea în perimetrul studiat nu este afectată de diferite procese geomorfologice, terenul este relativ uniform și nu prezintă denivelări.

3.4. Modernizarea circulației

Planul Urbanistic Zonal propune modernizarea circulației existente, astfel s-a întocmit un proiect de specialitate de fundamentare a circulației.

În conformitate cu studiul de fundamentare a circulației se vor asigura 117 locuri de parcare asigurându-se un coeficient parcaje de minim 1,5% pentru locuințe. Și pentru spațiul comercial propus se va respecta HGR525/96.

Accesul din B-dul Republicii se va reamenaja prin racordare cu raze de 10,00 m pe lățimea de minim 5,00 m. Intrarea se va separa de ieșire prin intermediul unei insule denivelate, ce va încadra stalpul existent din această zonă.

Ținând cont de dorința beneficiarilor, de limitele cadastrale existente și situația existentă în teren, se propune, conform Planului de situație anexat și profilelor anexate o trasa strădală care va include 5 drumuri interioare, având următoarele elemente:

- ✓ Profil 1-1:
 - ✓ 2 x 3,50 parte carosabilă –panta acoperis
 - ✓ 5,00 m parcare dreaptă
 - ✓ 2 x 1,00 m trotuar
 - ✓ Ampriza totală fiind de 14,00 m

- ✓ Profil 2-2:
 - ✓ 2 x 3,50 parte carosabilă –panta acoperis
 - ✓ 2 x 1,00 m trotuar
 - ✓ Ampriza totală fiind de 9,00 m

- ✓ Profil 3-3:
 - ✓ 4,00 parte carosabilă
 - ✓ Dreaptă -4,50 m parcare, 0,50m spațiu verde
 - ✓ Stangă 1,00 m trotuar
 - ✓ Ampriza totală fiind de 10,00 m

- ✓ Profil 4-4:
 - ✓ 4,00 parte carosabilă
 - ✓ Dreaptă -4,50 m parcare, 2,00 m spațiu verde
 - ✓ Stangă 1,00 m trotuar
 - ✓ Ampriza totală fiind de 11,50 m

- ✓ Profil 5-5:
 - ✓ 4,00 parte carosabilă
 - ✓ 2 x 4,50 m parcare,
 - ✓ Dreaptă 1,00 m spațiu verde
 - ✓ Stangă 1,50 m trotuar
 - ✓ Ampriza totală fiind de 15,50 m

Aceste drumuri propuse vor asigura accesibilitatea către parcajele necesare investițiilor.

Locurile de parcare vor fi defalcate astfel:

- 117 locuri de parcare în incinta studiată, pozate sub un unghi de 60 grade, cu dimensiunile de 4,50 m x 2,50 m ce vor servi imobilele locuințelor colective atingându-se coeficientul de 1,5%.

- Pentru spatiul comercial se va amenaja separat :

Un loc de parcare pozat, sub un unghi de 90 grade , cu dimensiunile de 5,00 m x 3,50 m destinat persoanelor cu dizabilitati locomotorii.

- 6 locuri de parcare pozate , sub un unghi de 90 grade , cu dimensiunile de 5,00 m x 2,50 m si spatiu de manevra necesar astfel incat atat intrarea cat si iesirea sa se realizeze numai cu fata autoturismelor .

Totodata, fiind o constructie rezidentiala colectiva trebuie sa se tina cont si de fluxul de persoane ce vor locui in obiectul propus, dar si de cei care vor tranzita zona aferenta.

In acelasi timp, accesul se va realiza din Bulevardul Republicii, iar numarul de locuri de parcare (parcare ca va i la nivelul terenului) trebuie sa fie in concordanta cu numarul apartamentelor. si in conformitate cu HGR 525 din 1996.

3.5. Zonificarea funcțională – reglementări , bilant teritorial , indicatori urbanistici

Se propune ca terenul studiat sa apartina unui nou UTR si anume

UTR N1-b3 cu urmatoarele reglementari urbanistice :

Lb – LOCUINTE COLECTIVE cu

POT max. 40% si CUT max. 1,5

Rh max. = P + 3+4retras

H.max = 21,0 m

Lmx – ZONA LOCUINTE CU REGIM MIXT DE INALTIME

POT max. 40% si CUT max. 1,5

Rh max. = P + 2-4

H.max = 18,0 m

Ppi – Zona perdele de protectie

POT max. = - si CUT max. = -

Ccr – Zona cai de comunicatii rutiere

Prin reglementarile propuse terenurile ce apartin S.C. MANGY CONSTRUCT S.R.L. SI S.C. ASCENT PROCONSTRUCT S.R.L. vor avea functiunea de **Lb – Zona locuinte colective**, iar terenul ce apartine Furtos Mihaela si lancu Gabriel va avea functiunea **Lmx – Zona locuinte-regim mixt de inaltime**

Iar in cadrul zonei functionale exista un procent de 20 % spatii verzi, in plus am propus realizarea de plantatii inalte verzi.

Retrageri (in conformitate cu planșa de reglementari urbanistice)

- Retragerea fata de axul drumului Bulevardul Republicii – 23,5 m
- Retragerea fata de limita de proprietate din extremitatea de vest – 1,5 m, 10 m
- Retragerea fata de limita de proprietate din extremitatea sudica – 10 m
- Retragerea fata de limita de proprietate din extremitatea de est – 15 m

- Retragerea fata de limita de proprietate din extremitatea nordica catre NC 126801 (Furtos Mihaela) – 12 m, 8 m.
- Retragere fata de drumul de incinta – 1 m

Drumurile din incinta se vor autoriza si executa concomitent cu investitia de baza.

-- conform Ordinului Ministerului Sanatatii nr 119/2014 Art. 3 aliniatul 1 cu modificarile din OMS 994/2018 camerele de locuit propuse si din vecinatate vor avea lumina naturala de minim 1,5 ore la solstitiul de iarna ,

-- conform Normativ privind protectia cladirilor de locuinte (revizuire NP 016-96) indicativ NP 057-02 , durata de insorire pentru cel putin una din incaperile de locuit , intr-o zi de referinta (21 februarie sau 21 octombrie) trebuie sa fie cel putin 2 ore

La proiectarea si constructia blocurilor de locuinte se va tine cont de orientarea camerelor fata de punctele cardinale, de vânturile dominante, de curentii locali de aer, care se produc în ansamblurile de constructii înalte, si de însorirea maxima din timpul verii , conform Art. 19. - (2) din OMS 119/2014 cu modificarile din OMS 994/2018

Spațiile amenajate pentru gararea și parcare a autovehiculelor populației vor fi situate la distanțe de minimum 5 m de ferestrele camerelor de locuit conform Art. 4. c) din OMS 119/2014.

Se va evalua impactul asupra sanatatii populatiei conform OMS 119/2014 art. 20 alin 6 prin realizarea unui studiu de impact asupra sanatatii populatiei conform OMS 1524/2019, pentru asigurarea si respectarea zonei de protectie sanitara dintre obiectivele propuse si obiectivele care genereaza un risc antropoc din vecinatate (statia electrica de transformare si retele electrice).

Se vor respecta conditiile si prevederile, conform adresei nr. 431 din 15.02.2021 transmisa de Centrul Meteorologic Regional Muntenia care avizeaza favorabil prezentul Plan Urbanistic Zonal, Legii 139/2000, art. 18. Aliniatul 2 si art . 19 si conform conditiilor prevazute in art . 19 din Legea 19/2000: **Art 18** În scopul asigurării reprezentativității datelor, în jurul platformelor meteorologice se instituie zone de protecție meteorologica absolută, a căror lățime este de 30 m. Art 19 Amplasarea pe o distanta de până la 500 m în jurul și în afara zonei de protecție absolută a platformei meteorologice, prevăzută la art. 18, de construcții mai înalte de 1/6 din distanta dintre construcție și limita zonei de protecție, de rețele de înalta tensiune sau de telecomunicații, de obiective care emit în atmosfera fum și pulberi, de sisteme de irigații prin aspersie și plantarea de perdele forestiere sunt admise numai cu acordul prealabil al Centrului meteorologic național.

BILANT

BILANT ZONA REGLEMENTATA

BILANT	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
Lm	3572 mp	13.37 %	3572 mp	13.37 %
Lmx	0 mp	0 %	8878 mp	33.25 %
Lb	0 mp	0 %	8429 mp	31.57 %
In	18098 mp	67.78 %	0 mp	0 %
CCr	3827 mp	14.33 %	4618 mp	17.30 %
Ppr	1203 mp	4.52 %	1203 mp	4.52 %
TOTAL	26700 mp	100.00 %	26700 mp	100.00 %

3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare

Pentru realizarea și exploatarea investitiei vor fi asigurate următoarele utilități:

- Alimentarea cu apa: Se va racorda de la rețeaua existentă a Apa Nova
- Canalizare: Se va racorda de la rețeaua existentă a Apa Nova.

Pana la receptia partiala sau totala a constructiilor propuse se vor autoriza, executa si receptiona retelele tehnico edilitare de deservire a cartierului.

In prezent imobilul este racordat la rețeaua publica aflata pe B-dul Republicii, printr-un bransament aflat pe drumul de indiviziune aflat de la adresa B-dul Republicii, nr. 297 – 297A. In conditiile in care bransamentul/racordul nu corespunde din punct de vedere dimensional necesarului de apa potabila si uzata ce urmeaza a fi dezvoltat la imobil, se va prezenta o solicitare la Apa Nova pentru redimensionarea acestora.

Debitul de apa ce poate fi furnizat de rețeaua publica este de 10l/s la presiunea de cca.3.7 bar, in conditii normale de functionare. Pentru realizarea debitului si presiunii necesare pentru stingerea incendiilor se va prevedea prin proiectul rețelelor interioare o rezerva de incendiu.

Debitul maxim de ape uzate preluat de canalizarea existentă este de 15l/s, in cazul in care debitul rezultat este mai mare decat cel pe care il poate prelua Apa Nova Ploiesti, se va proiecta un bazin de stocare ape pluviale.

- Alimentarea cu energie electrica: Se va racorda de la rețeaua existentă a SDEE Ploiesti care detine LES 6+20 kV, PTZ 209 si Statia 110/20/6 kV Ploiesti Nord, ce se regasesc pe Bulevardul Republicii.
- Alimentare cu gaze naturale: Se va racorda de la rețeaua existentă a DistriGaz Sud Rețele care detine conductele GN MP Dn 355 mm (subterana), Conducta GN, PE, MP Dn 125 mm (subterana), Conducta GN, PE, RP, Dn 90 mm (subterana), Conducta GN, PE, MP Dn 63 mm (subterana) aflate pe Bulevardul Republicii.
- Telefonie: Se va racorda de la rețeaua existentă detinuta de Telekom Romania S.A., pe Bulevardul Republicii exista atat canalizatie telefonica, cat si cablu telefonic aerian.

3.7. Protectia mediului

Constructiile proiectate nu prezintă nici un fel de elemente funcționale sau de alta natură care ar putea prejudicia mediul natural și construit existent. Iar in ceea ce priveste poluarea fonica, a aerului sau chiar a solului se vor luat masuri care sa stopeze cat mai mult toate cele trei tipuri prezate.

Unul dintre factorii de poluare a mediului inconjurator este reprezentat de traficul auto de pe caile rutiere care au acces la obiectiv, cum este Bulevardul Republicii

Singurul impact pe termen lung pe care il poate avea acest proiect in zona este traficul suplimentar care se va crea, dar acesta poate fi sustinut de rețeaua de drumuri existentă.

Colectarea gunoiului menajer se va face prin sortare pe tipuri de materiale colectate (separat sticla, hartie, resturi menajere), containerizate și preluate de firme specializate în baza contractelor de prestari de servicii pe care le va incheia investitorul.

3.8. Obiective de utilitate publica

Propunerile sunt in concordanta cu necesitatile actuale ale viitorilor locuitori.

Este important ca noua zona rezidentiala sa dispuna de echipamentele necesare pentru o buna functionare si asigurarea tuturor necesitatilor viitorilor locuitori.

In prezent, imobilele sunt proprietate particulara a MANGY CONSTRUCT S.R.L. si a ASCENT PROCONSTRUCT S.R.L., iar obiectivul propus este oportun, datorita faptului ca este reprezentat de locuinte colective, cererea fiind in crestere.

Realizarea investitiei propuse va avea cateva consecinte benefice, din punct de vedere economic, dar si din punct de vedere social;

- cresterea patrimoniului edilitar-gospodaresc al zonei prin aparitia de imobile si amenajari noi.
- aparitia de locuinte noi, care contribuie in ceea ce priveste nivelul de trai, cat si pentru incurajarea de investitii noi in Municipiul Ploiesti.
- corelarea obiectivului propus cu toate celelalte elemente din proximitate si de asemenea a cladirii de locuinte colective, parcare subterana, spatiul verde s.a.m.d.

CAPITOLUL 4 – CONCLUZII, MASURI IN CONTINUARE

Elaborarea Planului Urbanistic Zonal s-a efectuat in concordanta cu Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul cadru al P.U.Z. aprobat prin Ordinul nr. 176/N/16.08.2000 al Ministerului Lucrarilor Publice si Amenajarii Teritoriului si prevederile legale in vigoare.

Prezentul Plan Urbanistic Zonal are in vedere ca obiectivul ce urmeaza a fi construit sa se integreze cu cladirile existente in zona din proximitatea acestuia si de asemenea una dintre prioritatile sale o reprezinta dezvoltarea urbanistica durabila si armonioasa, dar si bransarea la toate retelele edilitare necesare.

Prin implementarea reglementarilor stabilite in documentatia PUZ se vor crea premisele unei dezvoltari urbane durabile.

COSTURI AFERENTE INVESTIȚIEI

Costurile aferente investițiilor vor fi asigurate efectiv din fondurile beneficiarilor finali.

NORME DE TRAFIC

Datorita cresterii indicatorilor urbanistici maximali pentru amplasament se vor evidenta cresteri si asupra normelor de trafic, insa foarte reduse. Se vor asigura locuri de parcare in incinta atat pentru locatari cat si pentru vizitatori.

ÎNTOCMIT
Arh. BOGDAN GEORGESCU