

PLAN URBANISTIC ZONAL

PUZ SCHIMBARE DESTINATIE DIN ZONA INDUSTRIALA IN ZONA MIXTA
COMPLEX REZIDENTIAL (INSTITUTII SI SERVICII, LOCUINTE COLECTIVE)

VOLUMUL 1

MEMORIUL DE PREZENTARE

BENEFICIAR	S.C. CONPET S.A., CIF: 1350020
PROIECTANT GENERAL	GREENWOOD TECH GWT S.R.L., CIF: RO34108130
AMPLASAMENT	jud. Prahova, mun. Ploiești, str. Rezervoarelor, nr. 8
NR. PROIECT	F155/2020
DATA ELABORĂRII	NOIEMBRIE 2023

COLECTIV DE ELABORARE

ȘEF PROIECT	urb.dpl. Mircea Radu ATANASIU Specialist cu drept de semnătura R.U.R. D ₃ D ₂₀ E
--------------------	--

MANAGER PROIECT	ec. Diana Călinescu
------------------------	---------------------

REDACTAT	urb. Mihai Nicolescu
-----------------	----------------------

CUPRINS

1. INTRODUCERE	pag.
1.1 DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI	3
1.2 OBIECTUL PUZ	3
1.3 SURSE DE DOCUMENTARE	4
2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII	
2.1 EVOLUȚIA ZONEI	6
2.2 ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE	7
2.3 ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL	8
2.4 CIRCULAȚIA	10
2.5 OCUPAREA TERENURILOR	11
2.6 ECHIPAREA EDILITARĂ	13
2.7 PROBLEME DE MEDIU	13
2.8 OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI	14
3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ	
3.1 CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE	15
3.2 PREVEDERI ALE PUG	15
3.3 VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL	15
3.4 MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI	15
3.5 ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI	17
3.6 DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE	19
3.7 PROTECȚIA MEDIULUI	19
3.8 OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ	20
3.9 CONCLUZII - MĂSURI ÎN CONTINUARE	21

1. INTRODUCERE

1.1 DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

- **DENUMIREA LUCRĂRII**

PUZ SCHIMBARE DESTINATIE DIN ZONA INDUSTRIALA IN ZONA MIXTA COMPLEX REZIDENTIAL (INSTITUTII SI SERVICII, LOCUINTE COLECTIVE)

- **BENEFICIAR** : S.C. CONPET S.A.
- **PROIECTANT GENERAL** : GREENWOOD TECH GWT S.R.L.
- **DATA ELABORĂRII** : NOIEMBRIE 2023
- **AMPLASAMENT** : jud. Prahova, mun. Ploiești, str. Rezervoarelor, nr. 8

1.2 OBIECTUL PUZ

- **SOLICITĂRI ALE TEMEI-PROGRAM**

Elaborarea unui Plan urbanistic zonal, în temeiul prevederilor Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, art. 31, litera d) și a Certificatului de urbanism nr. 285/15.03.2022 eliberat de Primăria Municipiului Ploiești cu scopul: “ PUZ SCHIMBARE DESTINATIE DIN ZONA INDUSTRIALA IN ZONA MIXTA COMPLEX REZIDENTIAL (INSTITUTII SI SERVICII, LOCUINTE COLECTIVE)”.

Parcela inclusă în Planul Urbanistic Zonal (P.U.Z.) se identifică cu numărul cadastral NC 141601, se situează în intravilanul municipiului Ploiești și ocupă o suprafață de 33.896,00 m² și prezintă categoria de folosință curți construcții.

Parcela are urmatorul statut juridic:

- Teren cu suprafața de 33.896,00 m² ocupat de construcțiile (C1, C2, C15 – construcții administrative, C3, C4, C9, C14 – clădiri industriale, C5, C8, C16 – clădiri anexa), este proprietate particulară a S.C. CONPET S.A. conform actului de alipire autentificat sub nr. 1760/04.04.2016 la Biroul Individual Notarial Ivan Constantin și Extrasului de Carte Funciară eliberat de OCPI Prahova ca urmare a cererii 18701/14.02.2022.
- Conform extrasului, asupra unui teren în suprafața indiviză de 216 mp și a terenului în suprafață de 27 mp, este instituit un drept de suprafață în favoarea Societății de Distribuție a Energiei Electrice Muntenia Nord S.A., pe o perioadă de 99 ani.

Conform prevederilor Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, art. 32, alin (3), art. 32, alin (5):

- Prin Planul urbanistic zonal se stabilesc reglementări noi cu privire la: regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei;

Având în vedere prevederile legale în vigoare, propunem conform PLANȘEI 5 – REGLEMENTĂRI URBANISTICE - ZONIFICARE, în vederea identificării elementelor și contextului care condiționează reglementarea parcelelor care fac obiectul prezentului Plan urbanistic zonal, următoarele limite:

1. **LIMITA ZONĂ STUDIATĂ** (teritoriu analizat ca vecinătate, fără reglementare urbanistică, în vederea identificării eventualelor condiționări urbane) = **37.984,86 m²**
2. **LIMITĂ ZONĂ REGLEMENTATĂ** (teritoriu care urmează să fie reglementat prin PUZ) = **33.896,00 m²**

1.3 SURSE DE DOCUMENTARE

- **LISTA STUDIILOR ȘI PROIECTELOR ELABORATE ANTERIOR PUZ:**
 - PLAN URBANISTIC GENERAL MUNICIPIUL PLOIEȘTI;
- **LISTA STUDIILOR DE FUNDAMENTARE ÎNTOCMITE CONCOMITENT CU PUZ:**
 - Studiu geotehnic cu verificare la cerința Af;
 - Plan de situație vizat OCPI Prahova;
 - Studiu de fundamentare a soluției de circulație rutieră;
- **LISTA AVIZELOR OBȚINUTE NECESARE DOCUMENTAȚIEI PUZ;**
 - Aviz APM nr. 79/10440/08.08.2022
 - Aviz Poliția Rutieră nr. 324381/22.07.2022
 - Aviz Comisia de Circulație SMTU 1421/28.07.2022
 - Aviz DSP nr. 631/28.10.2022
 - Aviz Apa Nova nr. 213/2022
 - Aviz Electrica nr. 3010220716212/12.08.2022
 - Aviz Termo Ploiești nr. 1067/05.12.2022
 - Aviz Distrigaz nr. 17488-317.926.388/06.10.2022
 - Aviz de Oportunitate nr. 010/21.07.2021
 - Aviz de Oportunitate nr. 028/21.07.2021

- **DATE STATISTICE**

Nu este cazul

- **CADRU LEGAL**

Conform Legii 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții - republicată, autorizarea lucrărilor de construcție se va realiza în baza documentației tehnice pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții, în concordanță și respectând prevederile Planului Urbanistic Zonal (PUZ) avizat și aprobat în conformitate cu cadrul legal.

Autorizațiile pentru construire, demolare sau organizarea de șantier se eliberează având la bază avizele, acordurile și autorizațiile specificate în mod explicit în certificatul de urbanism, emis de autoritățile competente în vederea realizării obiectivelor de investiții, în temeiul prevederilor Legii 50/1991 - republicată și a normelor legislației în vigoare.

Pentru zonele supuse unui regim special de protecție, prevăzute în documentațiile de amenajare a teritoriului sau în documentațiile de urbanism aprobate sau stabilite prin acte normative, autorizațiile de construire/demolare sau pentru organizarea de șantier sunt condiționate de obținerea prealabilă a avizelor și acordurilor specifice de la autoritățile care au definit aceste restricții.

Dacă, în documentația urbanistică prezentată, există omisiuni obiective referitoare la elemente naturale sau antropice care determină instituirea unui regim special de protecție sau de construire, autorizarea lucrărilor în fazele ulterioare de proiectare (DTAC, DTAD, DTOE) va fi subordonată obținerii prealabile a avizelor și acordurilor specifice din partea autorităților care au impus aceste restricții. Omisiunea reprezentării zonelor de protecție din documentație nu scutește investitorul/beneficiarul de responsabilitatea conformării la legislația în vigoare privind autorizarea executării lucrărilor de construcție.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1 EVOLUȚIA ZONEI

- **DATE PRIVIND EVOLUȚIA ZONEI**

Zona reglementată prin PUZ este rezultatul unor evoluții anterioare. Zona studiată, conform planurilor urbanistice actuale, se află în UTR S6, are destinație preponderent industrială – Ip – zonă industrie poluantă-parțial și Lm/Inex – zonă mixtă: locuințe mici și unități industriale nepoluante, în imediata vecinătate fiind amplasate construcții cu destinație industrială și mixtă, de locuire și servicii, zona fiind amplasată la aproximativ 2,50 km sud față de nucelul central al Municipiului Ploiești. Distanța față de cea mai apropiată locuință intabulată este de 1,00 m (est).

- **CARACTERISTICI SEMNIFICATIVE ALE ZONEI, RELAȚIONATE CU EVOLUȚIA LOCALITĂȚII**

Zona reglementată s-a dezvoltat similar față de vecinătăți, din punct de vedere al morfologiei terenului, dimensiunile mari și deschiderile ample față de aliniamentele străzilor fiind principalele aspecte specifice între aceasta și terenurile dezvoltate pentru zonele industriale, conf. prevederilor legislației și normativelor în vigoare.

- **POTENȚIAL DE DEZVOLTARE**

Potențialul de dezvoltare a unei suprafețe mari de teren, cu destinație industrială într-o zonă rezidențială, este semnificativă, având în vedere numeroasele oportunități pe care le oferă un astfel de proiect. Realizarea unui cartier rezidențial pe imobiul studiat ar putea contribui la creșterea calității vieții locuitorilor, la revitalizarea urbană și la dezvoltarea socio-economică a localității.

1. Revitalizare urbană: Transformarea unui vechi sit industrial într-un cartier rezidențial poate revitaliza zonele urbane, făcându-le mai atractive și mai locuibile. Acest lucru poate duce la creșterea valorii proprietăților și la o creștere a activității socio-economice locale.
2. Protecția mediului: reabilitarea și conversia zonelor dezafectate pot atenua contaminarea mediului din activitățile industriale anterioare. Acest lucru poate îmbunătăți calitatea aerului și a solului și poate reanima zona într-un sens pozitiv și prietenos cu mediul pentru locuitorii zonei.

3. Dezvoltarea durabilă și ecologică: Proiectarea și construcția unui nou carier rezidențial poate fi realizată în conformitate cu principiile dezvoltării durabile și a eficienței energetice, incluzând utilizarea surselor de energie regenerabile, tehnologii eco-eficiente și soluții de management al deșeurilor. Acest aspect poate contribui la crearea unei localități moderne și prietenoase cu mediul înconjurător, încurajând un stil de viață sănătos și responsabil pentru locuitori.
4. Creșterea atractivității și competitivității: Conversia vechii platforme industriale într-o zonă rezidențială poate ajuta creșterea atractivității și competitivității zonei, oferind o gamă diversă de spații de locuire pentru viitorii rezidenți.
5. Crearea de spații publice și recreative: Integrarea în proiect a unor zone verzi, spații de agrement și sport, și alte facilități comunitare va îmbunătăți calitatea vieții și va promova coeziunea socială în rândul locuitorilor. Astfel de spații vor oferi oportunități pentru recreere, relaxare și întâlniri sociale, contribuind la îmbunătățirea sănătății fizice și mentale a locuitorilor și la întărirea legăturilor comunitare.
6. Extindere redusă: prin reamenajarea zonelor existente, orașele pot limita extinderea urbană și pot promova modele de dezvoltare mai dense și mai durabile, reducând nevoia de deplasare lungă și păstrând spațiile verzi.
7. Integrarea comunității: Integrarea cartierelor rezidențiale în zone care odată erau exclusiv industriale poate duce la o comunitate mai diversă și mai integrată, promovând un sentiment de apartenență și incluziune.

Datorită morfologiei și suprafeței zonei reglementată, caracteristicilor funcționale, a istoricului zonei și a localității, a fluxurilor de circulație rutieră, zona reglementată are un potențial ridicat de dezvoltare, în sensul încurajării funcțiunilor de locuire colectivă și servicii.

2.2 ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

• POZIȚIA ZONEI FAȚĂ DE INTRAVILANUL LOCALITĂȚII

Zona reglementată prin PUZ este situată în sudul Municipiului Ploiești. Parcela inclusă în Planul Urbanistic Zonal (P.U.Z.) se situează în intravilan și ocupă o suprafață de 33.896,00 m². Accesul rutier și pietonal este asigurat prin străzile Rezervoarelor și Industriei. În ceea ce privește amplasarea în raport cu ariile naturale protejate, zona reglementată se află la o distanță de 9,30 km față de cea

mai apropiată arie naturală protejată NATURA 2000 – Coridorul Ialomiței, cod ROSCI0290, ROSPA0152.

- **RELAȚIA ZONEI CU LOCALITATEA, SUB ASPECTUL POZIȚIEI, ACCESIBILITĂȚII, COOPERĂRII ÎN DOMENIUL EDILITAR, SERVIREA CU INSTITUȚII DE INTERES GENERAL, ETC.**

Zona reglementată se află în zona de sud față de trupul central al intravilanului municipiului, având relații cu privire la cooperarea în domeniul edilitar, servirea cu instituții de interes general sau alte dotări rurale de interes public. Accesibilitatea este asigurată de străzile Rezervoarelor și Industriei.

Există următoarele rețele de infrastructură tehnico edilitară în vecinătatea zonei reglementată:

- REȚEA DE APĂ POTABILĂ;
- REȚEA DE CANALIZARE MENAJERĂ;
- REȚEA PUBLICĂ DE DISTRIBUȚIE GAZE NATURALE;
- LINIE ELECTRICĂ SUBTERANĂ LES 20KV;
- LINIE ELECTRICĂ SUBTERANĂ LES 6KV;
- LEA 0,4KV CLASICĂ;
- REȚEA TERMOENERGIE MAGISTRALĂ CALEA BUCUREȘTI 2xDN 400;

2.3 ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

- **ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL CE POT INTERVENI ÎN MODUL DE ORGANIZARE URBANISTICĂ: RELIEFUL, REȚEAUA HIDROGRAFICĂ, CLIMA, CONDIȚII GEOTEHNICE, RISCURI NATURALE**

- **RELIEFUL:**

Din punct de vedere geologic, zona studiată aparține flancului intern al avânfosei carpatice.

Conul de dejecție Prahova-Teleajen ce se dezvoltă în cuprinsul Câmpiei Piemontate a Ploieștilor s-a format structural în ultima fază de evoluție a edificiului carpat, mai precis în Holocenul superior prin depuneri sedimentare aluviale, având o grosime maximă de 30 m. Aceste depuneri sunt constituite în general din nisipuri cu pietriș și bolovăniș în alternanță cu argile și prafuri, având o structură torențială ce stau peste o argilă cenușie verzuie de vârstă Pleistocen mediu sub care se găsesc stratele de Căndești (orizont de pietrișuri și bolovănișuri).

Din punct de vedere geomorfologic, zona cercetată este reprezentată de o unitate de relief cu aspect de câmpie piemontană, cunoscută sub numele de Câmpia Piemontană a Ploieștilor, subdiviziune a Câmpiei Române, delimitată la vest de râul Prahova și la est de râul Teleajen.

Seismic, conform SR 11100-1/93, zona studiată se situează în interiorul izoliniei de gradul 8₁, pe scara MSK, unde indicele 1 corespunde unei perioade de revenire de 50 ani (minimum). Amplasamentul cercetat se situează în zona cu valoarea de vârf a accelerației terenului $a_g=0,35$ g, pentru cutremure cu intervalul mediu de recurență IMR 225 ani cu 20% probabilitate de depășire în 50 ani.

▪ REȚEAUA HIDROGRAFICĂ:

Din punct de vedere hidrografic, zona aparține bazinului hidrografic Buzău – Ialomița. Nivelul hidrostatic al acviferului freatic se găsește la adâncimi cuprinse între 5-8 m, cu variații sezoniere metrice.

▪ CLIMA:

Clima zonei investigate este una temperat-continentală având următorii parametri: temperatura medie anuală +10,6 °C; temperatura minimă absolută – 30 °C; temperatura maximă absolută +39,4 °C.

Precipitațiile medii anuale au valoarea de 588 mm și reprezintă media valorilor înregistrate de-a lungul a 10 ani.

Repartiția precipitațiilor pe anotimpuri se poate prezenta astfel: iarna 105,9 mm; primăvara 138,3 mm; vara 211,8 mm; toamna 132,0 mm.

Direcția predominantă a vânturilor este cea nord-estică (14,9%) și estică (13,3%). Calmul înregistrează valoarea procentuală de 25,8%.

▪ CONDIȚII GEOTEHNICE:

Terenul destinat viitoarelor lucrări de construcții este situat în Municipiul Ploiești, județul Prahova. Peisajul în zonă este antropizat, fiind utilizat în scopuri industriale și mixte, de locuire și servicii. Zona nu prezintă variații de relief, având o topografie plană. Riscul geotehnic al execuției acestei lucrări este de nivel moderat.

2.4 CIRCULAȚIA

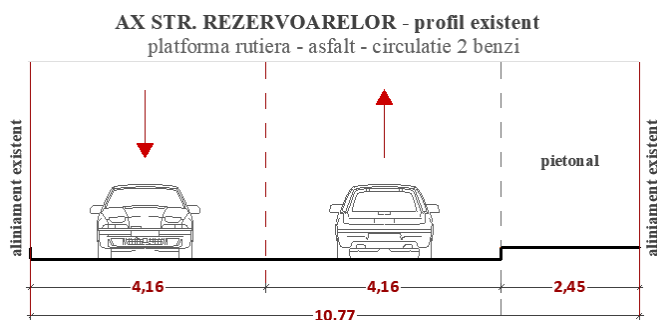
- ASPECTE CRITICE PRIVIND DESFĂȘURAREA, ÎN CADRUL ZONEI, A CIRCULAȚIEI RUTIERE, FERROVIARE, NAVALE, AERIENE – DUPĂ CAZ.

▪ CIRCULAȚIA RUTIERĂ

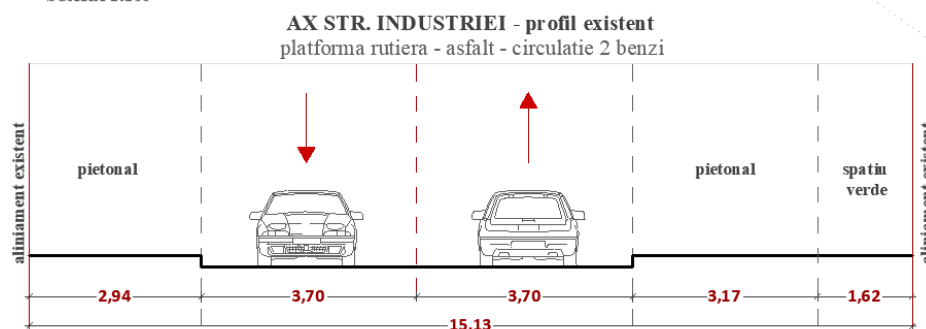
Accesul în zona studiată este asigurat de străzile Rezervoarelor și Industriei, străzi de categoria a III-a.

Având în vedere caracterul tehnic, este necesară amenajarea completă a profilelor stradale cu circulații pietonale, spații verzi, pluviale etc. Profilele au fost propuse pentru modernizare, nefiind necesară modificarea aliniamentelor existente sau a îmbrăcămînții existente, doar completarea cu spații pietonale, verzi, pluviale, etc. Sistemul de circulație rutieră și pietonală de incintă se va conforma cu prescripțiile prezentului PUZ și RLU.

PROFIL STRADAL 1-1
SCARA 1:100



PROFIL STRADAL 2-2
SCARA 1:100



▪ CIRCULAȚIA FERROVIARĂ

Nu este cazul.

▪ CIRCULAȚIA AERIANĂ

Nu este cazul.

- **CAPACITĂȚI DE TRANSPORT, GREUTĂȚI ÎN FLUENȚA CIRCULAȚIEI, INCOMODĂRI ÎNTRE TIPURILE DE CIRCULAȚIE, PRECUM ȘI DINTRE ACESTEA ȘI ALTE FUNCȚIUNI ALE ZONEI, NECESITĂȚI DE MODERNIZARE A TRASEELOR EXISTENTE ȘI DE REALIZAREA A UNOR ARTERE NOI, CAPACITĂȚI ȘI TRASEE ALE TRANSPORTULUI ÎN COMUN, INTERSECȚII CU PROBLEME, PRIORITĂȚI.**

Având în vedere destinația zonei reglementată, situată în sudul intravilanului localității, traficul existent este generat de activitățile industriale specifice și tranzit. Traficul rutier, aferent străzilor Rezervoarelor și Industriei, este compus preponderent din autoturisme de tonaj de până la 40,00 tone. Obiectivul de investiții propus presupune generarea unor valori de trafic suplimentare. Având în vedere această propunere, sunt necesare modificări ale sistemului de circulații local și amenajarea profilurilor stradale existente pentru a face față noilor cerințe. Sistemul de circulație rutieră și pietonală de incintă se va conforma cu prescripțiile prezentului PUZ și RLU.

2.5 OCUPAREA TERENURILOR

- **PRINCIPALELE CARACTERISTICI ALE FUNCȚIUNILOR CE OCUPĂ ZONA STUDIATĂ**
Zona reglementată se prezintă similar din punct de vedere funcțional parcelarului existent în zona studiată. Zona reglementată cu categoria de folosință curți construcții, are destinația conform PUG Municipiul Ploiești nr. 209/1999 aprobat prin HCL nr. 209/1999 și 382/2009, de Ip – zonă industrie poluantă-parțial și Lm/Inex – zonă mixtă: locuințe mici și unități industriale nepoluante.
- **RELAȚIONĂRI ÎNTRE FUNCȚIUNI**
Terenul are acces în mod direct din aliniamentul străzilor Rezervoarelor și Industriei.
- **GRADUL DE OCUPARE CU FOND CONSTRUIT**
Zona studiată prin PUZ este ocupată de construcții în suprafață de 4.267,00 m². Distanțele dintre parcela reglementată și cea mai apropiată locuință fiind de min. 1,00 m (est).
- **ASPECTE CALITATIVE ALE FONDULUI CONSTRUIT**
Clădirile existente pe parcelele reglementate se află în stare medie de funcționare și vor fi menținute.
- **ASIGURAREA CU SERVICII A ZONEI, ÎN CORELARE CU ZONELE VECINE**
Zona reglementată are acces în mod direct din aliniamentele străzilor Rezervoarelor și Industriei, prin transport cu mijloace proprii către serviciile și instituțiile de interes general.

• **ASIGURAREA CU SPAȚII VERZI**

Zona studiată este ocupată în prezent de spații verzi amenajate, în zona de desfășurare a activității societății Conpet.

• **EXISTENȚA UNOR RISCURI NATURALE ÎN ZONA STUDIATĂ SAU ÎN ZONELE VECINE**

Terenul nu prezintă pante, fiind plat, fără riscuri la fenomene de instabilitate. Zona investigată nu prezintă risc de inundabilitate. Nivelul freatic NU a fost întâlnit în forajele geotehnice executate. Riscul geotehnic al execuției acestei lucrări este de nivel moderat.

• **PRINCIPALELE DISFUNCȚIONALITĂȚI**

nr.crt.	DENUMIRE
I	STAREA STRĂZILOR
	1. str. Rezervoarelor, str. Industrii - îmbrăcăminte asfalt; 2. Lipsa spații verzi de aliniament, circulații pietonale; 3. Lipsă elemente specifice - raze de curbă, accese amenajate pe proprietate;
II	PROFILE NECORESPUNZĂTOARE TRAFICULUI
	1. Profilele stradale sunt incomplete, fiind necesara amenajarea acestora;
III	INTERSECȚII CONFLICTUALE
	- Nu au fost identificate intersecții conflictuale care necesită lucrări de modernizare în vederea realizării obiectivului de investiții;
IV	STÂNJENIRI ÎNTRE FUNCȚIUNI
	1. Obiectivul de investiții nu este stânjenit sau stânjenește funcțiunile învecinate. În proximitate, anterior au fost reglementate succesiv funcțiuni cu destinație industrială și mixtă, de locuire și servicii. 2. Distanțele față de cele mai apropiate locuințe individuale sunt: NORD: 2, 25 m, SUD: 55 m, EST: 1 m. Zona reglementată nu influențează zonele de locuire individuală.
V	STAREA FONDULUI CONSTRUIT
	- În prezent, există 17 construcții în zona reglementată, cu o suprafață totală de 4.267,00 mp. Clădirile se află în stare medie de funcționare și vor fi menținute pe parcelă;
VI	OCUPAREA TERENURILOR
	- Construcțiile existente vor fi menținute, în prezent deservesc funcționalitatea societății Conpet SA;
VII	CONDIȚII GRELE DE FUNDARE
	- Conform Studiului Geotehnic elaborat, terenul este bun de fundare, nivelul de risc este moderat.
VIII	NIVEL RIDICAT AL APELOR FREATICE

	- Conform Studiului Geotehnic elaborat, apa subterană NU a fost interceptată în foraje. Terenul se încadrează în categoria terenurilor cu condiții hidrologice favorabile;
IX	RISCURI NATURALE ȘI ANTROPICE
	- Terenul nu prezintă pante, fără riscuri la fenomene de instabilitate. Nu sunt necesare măsuri/intervenții suplimentare pentru sistematizarea acestuia. Parcela nu se află în apropierea unei zone cu risc seismic sau în apropierea altor zone cu riscuri naturale. Imobilul se află parțial în zona cu plantații de protecție (Ppr);
X	SURSE DE POLUARE
	- Nu este cazul;

2.6 ECHIPAREA EDILITARĂ

- **STADIUL ECHIPĂRII EDILITARE A ZONEI, ÎN CORELARE CU INFRASTRUCTURA LOCALITĂȚII**

În zona studiată, există următoarele rețele tehnico-edilitare:

- REȚEA DE APĂ POTABILĂ;
- REȚEA DE CANALIZARE MENAJERĂ;
- REȚEA PUBLICĂ DE DISTRIBUȚIE GAZE NATURALE;
- LINIE ELECTRICĂ SUBTERANĂ LES 20KV;
- LINIE ELECTRICĂ SUBTERANĂ LES 6KV;
- LEA 0,4KV CLASICĂ;
- REȚEA TERMOENERGIE MAGISTRALĂ CALEA BUCUREȘTI 2xDN 400;

Pentru asigurarea resurselor tehnico-edilitare se vor utiliza următoarele:

- Racord la rețeaua de energie electrică;
- Racord la rețeaua de gaze naturale;
- Racord la rețeaua de apă potabilă;
- Racord la rețeaua de canalizare;

2.7 PROBLEME DE MEDIU

- **RELAȚIA CADRU NATURAL-CADRU CONSTRUIT**

În zona studiată prin PUZ nu există cadru natural valoros, parcelele cuprinse în zona studiată prin PUZ sunt parcelele din intravilanul municipiului Ploiești, aflate

în proprietatea persoanelor fizice sau juridice și în domeniului public a municipiului, fiind antropizate.

- **EVIDENȚIEREA RISCURILOR NATURALE ȘI ANTROPICE**

Nu există riscuri naturale și antropice în zona studiată prin PUZ. Conform PUG și RLU, imobilul este situat parțial în zona cu plantații de protecție (Ppr).

- **MARCAREA PUNCTELOR ȘI TRASEELOR DIN SISTEMUL CĂILOR DE COMUNICAȚII ȘI DIN CATEGORIILE ECHIPĂRII EDILITARE, CE REPREZINTĂ RISCURI PENTRU ZONA**

Nu există puncte și trasee din sistemul căilor de comunicații din zona studiată prin PUZ sau elemente aferente categoriilor echipării edilitare care reprezintă riscuri pentru zona studiată prin PUZ.

- **EVIDENȚIEREA VALORILOR DE PATRIMONIU CE NECESITĂ PROTECȚIE**

Zona reglementată care face obiectul PUZ se află la o distanță de 9,30 km față de cea mai apropiată arie naturală protejată NATURA 2000 – Coridorul Ialomiței, cod ROSCI 0290, ROSPA 0152.

2.8 OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

Pe parcursul elaborării PUZ au fost respectate prevederile Ordinului nr. 2.701 din 30 decembrie 2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, consultarea populației fiind realizată la etapele:

- a) etapa pregătitoare - anunțarea intenției de elaborare.
- b) etapa de documentare și elaborare a studiilor de fundamentare.
- c) etapa elaborării propunerilor ce vor fi supuse procesului de avizare.
- d) elaborarea propunerii finale, care include toate observațiile avizatorilor și care se supune procedurii de transparență decizională.

Opțiunile populației, precum și punctele de vedere ale administrației publice locale asupra politicii proprii de dezvoltare urbanistică a zonei au fost prezentate în cadrul raportului informării și consultării publicului care fundamentează decizia autorităților administrației publice responsabile cu aprobarea sau respingerea planului propus, în vederea respectării principiilor de dezvoltare urbană durabilă și asigurării interesului general.

Pe parcursul informării și consultării publicului nu au fost formulate observații sau sesizate probleme legate de propunerile din planul de urbanism zonal.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1 CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

- **STUDIU GEOTEHNIC**

Zona investigată nu prezintă risc de inundabilitate. Nivelul freatic NU a fost întâlnit în forajele geotehnice executate. Riscul geotehnic al execuției acestei lucrări este de nivel moderat.

- **PLAN DE SITUAȚIE VIZAT OCPI PRAHOVA**

Zona nu prezintă variații de relief, având o topografie plană.

3.2 PREVEDERI ALE PUG

Conform reglementarilor PUG Municipiul Ploiești, zona reglementată are acces prin intermediul străzilor Rezervoarelor și Industriei, are categoria de folosință curți construcții și se află poziționată în interiorul UTR S6.

3.3 VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

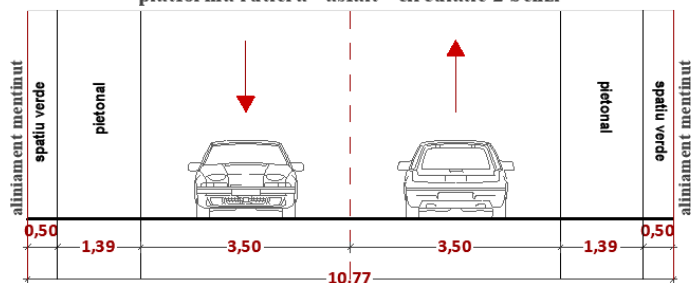
Executarea obiectivului va avea un impact minim asupra mediului. Indicatorii urbansitici propuși vor respecta cadrul legislativ și normativele în vigoare. Funcțiunea propusă nu presupune procese tehnologice poluante fonice, particule, deversări de substanțe chimice, contaminări ale solului, apei sau aerului. Se va menține o pondere de minim 30% din zona reglementată sub formă de spații verzi amenajate.

3.4 MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Accesul în incinta parcelelor reglementate se realizează prin intermediul străzilor Rezervoarelor și Industriei, prin calea de acces propusă în interiorul zonei reglementată. Volumul de trafic care va fi generat de parcelele reglementate va fi unul moderat. Având în vedere situația identificată pe teren, volumele și tipurile de trafic preconizate, considerăm ca este necesară modernizarea circulației și anume a profilelor stradale existente. Se propune amenajarea accesului în incinta parcelei reglementată și a străzilor existente și propuse, conf. profilelor propuse 3-3, 4-4, 5-5 și a pieselor desenate. Poziția și configurația accesului rutier și pietonal în incintă se va realiza la fazele de proiectare ulterioare, DTAC și PTh.

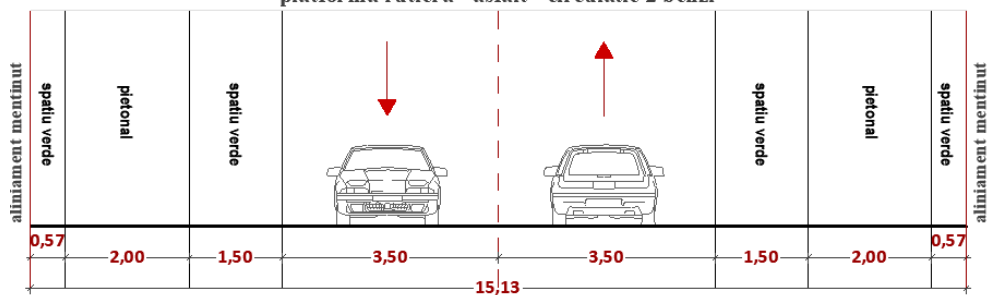
PROFIL STRADAL PROPUS 3-3 SCARA 1:100

AX STR. REZERVOARELOR - ilustrare platforma rutiera - asfalt - circulatie 2 benzi



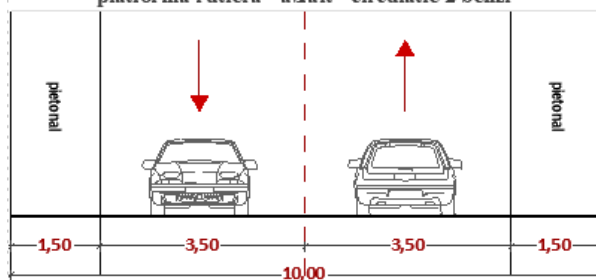
PROFIL STRADAL PROPUS 4-4 SCARA 1:100

AX STR. INDUSTRIEI - ilustrare platforma rutiera - asfalt - circulatie 2 benzi



PROFIL STRADAL 5-5 SCARA 1:100

ACCES INCINTA platforma rutiera - asfalt - circulatie 2 benzi



3.5 ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

Reglementările urbanistice conf. “PUZ SCHIMBARE DESTINAȚIE DIN ZONA INDUSTRIALA IN ZONA MIXTA COMPLEX REZIDENTIAL (INSTITUTII SI SERVICII, LOCUINTE COLECTIVE)” se aplică strict parcelei având numărul cadastral 141601, conf. PLANȘA 5 – REGLEMENTĂRI URBANISTICE - ZONIFICARE. PLANȘA 8 – MOBILARE URBANISTICĂ ILUSTRATIVĂ nu are caracter de reglementare, soluția reprezentată fiind informativă, orientativă și nu poate fi utilizată pentru emiterea autorizării lucrărilor de construire.

- **REGLEMENTĂRI URBANISTICE**

- **Parcela reglementată prin PUZ**, având numărul cadastral 141601, cu suprafața de 33.896,00 m², se va meține în intravilanul municipiului Ploiești;
- Se reglementează următoarele zone funcționale, conf. **PLANȘA 5 – REGLEMENTĂRI URBANISTICE – ZONIFICARE**:
 - **M – ZONĂ MIXTĂ LOCUINȚE COLECTIVE ȘI SERVICII** cu indicatorii urbanistici: POT: 40%; CUT: 2,40; Regim de înălțime: P+6;
 - **CCr – ZONĂ CĂI DE COMUNICAȚIE RUTIERĂ ȘI AMENAJĂRI AFERENTE**;
 - **Pp – ZONĂ PLANTATĂ PERIMETRALĂ DE PROTECȚIE**;
- Stabilirea zonei edificabile pentru parcela cuprinsă în zona reglementată prin PUZ;
- Asigurarea condițiilor de circulație rutieră și pietonală, conf. profilelor propuse 3-3, 4-4 și 5-5, reprezentate în PLANȘA 5 – REGLEMENTĂRI URBANISTICE – ZONIFICARE;
- Definirea unei noi unități teritoriale de referință UTR S6.1;
- Asigurarea unor zone plantate cu rol de separarea funcțiunilor, definirea raportului interdependent al diferitelor zone funcționale și evitarea incompatibilităților funcționale;

BILANȚUL TERITORIAL AL ZONEI REGLEMENTATĂ

nr.crt			SUPRAFAȚĂ	%	SUPRAFAȚĂ	%
			m.p.	%	m.p.	%
		ZONĂ REGLEMENTATĂ PRIN PUZ	33.896,00	100	33.896,00	100
			EXISTENT		PROPUȘ	
1	Ip	ZONĂ INDUSTRIE POLUANTĂ-PARȚIAL	13.383,31	39,48%	0,00	0,00%
2	Lm/ Inex	ZONĂ LOCUINȚE MICI ȘI UNITĂȚI INDUSTRIALE NEPOLUANTE	20.512,69	60,52%	0,00	0,00%
3	M	ZONĂ MIXTĂ LOCUINȚE COLECTIVE ȘI SERVICII	0,00	0,00%	30.568,59	90,18%
4	CCr	ZONĂ CĂI DE COMUNICAȚIE RUTIERĂ ȘI AMENAJĂRI AFERENTE	0,00	0,00%	2.600,33	7,67%
5	Pp	ZONĂ PLANTATĂ PERIMETRALĂ DE PROTECȚIE	0,00	0,00%	727,08	2,15%
		TOTAL	33.896,00	100,00%	33.896,00	100,00%

- RETRAGERI MINIME, REGIM DE ALINIERE, INDICATORI URBANISTICI PROPUȘI

REGIM DE ALINIERE (distanța între zona edificabilă și aliniamentul stradal)		
nr.crt.	ZONA M	REGIM MINIM DE ALINIERE (m)
I	Str. Rezervoarelor	5,00
II	Str. Industriei	60,00
III	Cale de acces propusă	3,00

RETRAGERI MINIME POSTERIOARE/LATERALE		
nr.crt.	ZONĂ/SUBZONĂ FUNCȚIONALĂ	RETRAGERE LATERALĂ/POSTERIOARĂ
I	M	3,00, 5,00
II	CCr	-
III	Pp	-

REGIM DE ÎNĂLȚIME				
nr.crt.	ZONĂ/SUBZONĂ FUNCȚIONALĂ	REGIM ÎNĂLȚIME	ÎNĂLȚIME MAXIMĂ LA CORNIȘĂ / ATIC	ÎNĂLȚIME MAXIMĂ LA COAMĂ
I	M	P+6	21,80	23,00
II	CCr	-	-	-
III	Pp	-	-	-

INDICATORI PROPUȘI POT/CUT			
nr.crt.	ZONĂ/SUBZONĂ FUNCȚIONALĂ	POT	CUT
I	M	40%	2,40
II	CCr	-	-
III	Pp	-	-

- În situația unor operațiuni cadastrale (dezmembrări sau alipiri de loturi), ulterioare aprobării PUZ prin HCL, reglementările urbanistice se transmit către viitoarele parcele, zona edificabilă a loturilor rezultate se va reconfigura automat prin menținerea și aplicarea fiecărui tip de retragere conform reglementărilor prezentului P.U.Z. și R.L.U. În afara zonei edificabile (destinată realizării clădirilor) în interiorul proprietății se pot realiza, dacă este cazul, construcții de tip împrejmuire, alei pietonale/carosabile, parcuri, amplasare cabină poartă, amplasare mobilier urban, etc. cu respectarea legislației și normativelor în vigoare.

3.6 DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

ECHIPAREA EDILITARĂ SE VA ASIGURA ASTFEL:

ALIMENTARE APĂ POTABILĂ	- RACORD LA REȚEAUA DE APĂ POTABILĂ
CANALIZARE	- RACORD LA REȚEAUA DE CANALIZARE
ENERGIE ELECTRICĂ	- RACORD LA REȚEAUA DE ENERGIE ELECTRICĂ
GAZE NATURALE	- RACORD LA REȚEAUA DE GAZE NATURALE

3.7 PROTECȚIA MEDIULUI

Nu există probleme de mediu.

- **Diminuarea pana la eliminare a surselor de poluare**

Nu este cazul.

- **Prevenirea producerii riscurilor naturale**

Nu este cazul.

- **Epurarea si preepurarea apelor uzate**

Rețea publică de canalizare cu instalații de preepurare, după caz.

- **Depozitarea controlata a deșeurilor**

Se vor amenaja platforme pentru colectarea selectivă a deșeurilor menajere în limitele zonei reglementată pentru fiecare tip de zonă funcțională în parte.

- **Recuperarea terenurilor degradate, consolidari de maluri, plantari de zone verzi, etc.**
Nu este cazul.
- **Organizarea sistemelor de spatii verzi**
Se va menține, acolo unde este posibil, vegetația existentă. Se vor amenaja spații verzi în procent de minim 30% pentru zona funcțională M.
- **Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate**
Nu este cazul.
- **Refacerea peisagistică și reabilitarea urbană**
Nu este cazul.
- **Valorificarea potențialului balnear – după caz**
Nu este cazul.
- **Eliminarea disfuncțiilor din domeniul căilor de comunicație și al rețelelor edilitare majore**
Nu este cazul.

3.8 OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

În zona studiată prin PUZ au fost identificate următoarele tipuri de proprietate asupra bunul imobil:

- TERENURI DOMENIUL PUBLIC AL STATULUI SAU AL UNITĂȚILOR ADMINISTRATIV-TERITORIALE;
- TERENURI PROPRIETATE PRIVATĂ A PERSOANELOR FIZICE SAU JURIDICE;

PARCELELE CARE FAC OBIECTUL P.U.Z. ÎȘI VOR MENȚINE STATUTUL JURIDIC. CALEA DE ACCES PROPUȘĂ VA RĂMÂNE ÎN DOMENIUL PRIVAT, ACEASTA NU ÎȘI VA SCHIMBA STATULUI JURIDIC.

Plan de acțiune pentru implementarea investițiilor propuse:

Costurile generate de implementarea “PUZ SCHIMBARE DESTINAȚIE DIN ZONA INDUSTRIALA IN ZONA MIXTA COMPLEX REZIDENTIAL (INSTITUTII SI SERVICII, LOCUINTE COLECTIVE)”, **vor fi suportate din fonduri proprii ale beneficiarului investiției.**

Planul de acțiune va fi compus din următoarele etape, eșalonate conform următorului grafic de etapizare a investițiilor, lista nefiind exhaustivă:

1. Evaluarea inițială și planificarea (1-2 luni)
2. Asamblarea echipei de proiect (1-2 luni)

3. Proiectare și planificare urbană (2-3 luni)
4. Obținerea avizelor și autorizațiilor necesare (4-8 luni)
5. Atribuirea contractelor de construcție (1-3 luni)
6. Execuția lucrărilor de construcție, inclusiv execuția lucrărilor de infrastructură pentru acces și utilități (12-24 luni)
7. Inspectarea și punerea în funcțiune (1-3 luni)
8. Post-construcție și monitorizare (continuă după finalizarea construcțiilor)
9. Evaluarea finală și închiderea proiectului (1-2 luni)

Duratele menționate sunt doar estimări și pot varia în funcție de complexitatea proiectului, condițiile locale și posibilele întârzieri în obținerea autorizațiilor și aprobărilor necesare.

3.9 CONCLUZII - MĂSURI ÎN CONTINUARE

PRIORITĂȚI - În funcție de gravitatea disfuncționalităților

nr.crt.	DENUMIRE
I	STAREA STRĂZILOR
	1. str. Rezervoarelor și Industriei - întreținerea suprafețelor de rulare; 2. Amenajarea spații verzi de aliniament, circulații pietonale; 3. Amenajare elemente specifice - raze de curbă, accese amenajate pe proprietate.
II	PROFILE NECORESPUNZĂTOARE TRAFICULUI
	- Realizarea elementelor componente ale amprizei drumurilor, conf. profilelor propuse 3-3, 4-4 și 5-5.
III	INTERSECȚII CONFLICTUALE
	- Nu au fost identificate intersecții conflictuale care necesită lucrări de modernizare în vederea realizării obiectivului de investiții;
IV	STÂNJENIRI ÎNTRE FUNCȚIUNI
	- Obiectivul de investiții reglementat nu este stânenit și nu stâneneste funcțiunile existente în vecinătate, sunt respectate prevederile ORDIN nr. 119 din 4 februarie 2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației;
V	STAREA FONDULUI CONSTRUIT
	- Menținerea și întreținerea construcțiilor existente pe parcelă, ce deserveș funcționalitatea societății Conpet SA;
VI	OCUPAREA TERENURILOR
	- Menținerea categoriei de folosință a parcelei care face obiectul PUZ și reglementarea urbanistica a acesteia în vederea stabilirii condițiilor pentru autorizarea lucrărilor de construire;

VII	CONDIȚII GRELE DE FUNDARE
	- Nu sunt necesare măsuri/intervenții pentru îmbunătățirea condițiilor de fundare.
VIII	NIVEL RIDICAT AL APELOR FREATICE
	- Terenul se încadrează în categoria terenurilor cu condiții hidrologice favorabile, nu sunt necesare măsuri/intervenții suplimentare;
IX	RISCURI NATURALE ȘI ANTROPICE
	- Terenul nu prezintă pante, fără riscuri la fenomene de instabilitate. Nu există riscuri antropice. Nu sunt necesare măsuri/intervenții suplimentare pentru sistematizarea acestuia;
X	SURSE DE POLUARE
	- Nu este cazul;

Nu este necesară reglementarea suplimentară prin PUD a zonei reglementată ulterior aprobării PUZ prin HCL Municipiul Ploiești;

GREENWOOD TECH GWT S.R.L.
ȘEF PROIECT,
urb.dpl. Mircea Radu ATANASIU
Specialist cu drept de semnătură R.U.R.
D₃D₂₀E

ÎNTOCMIT,
urb. Mihai NICOLESCU