



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 LUCRARII: P.U.Z. – RIDICARE RESTRICTIE DE
CONSTRUIRE SI STABILIRE REGLEMENTARI
CU INDICATORI URBANISTICI – UTR - N6a / Lb**

BENEFICIAR: S.C. MARISTAR CONSTRUCTII CIVILE S.R.L.

AMPLASAMENT : mun. PLOIESTI, Bd. Republicii, Nr. 192bis, jud. Prahova

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

5. MEMORIU
6. U.01 INCADRARE IN PUG
7. U.01.1 INCADRARE IN UTR SI MOBILITATE URBANA
8. U.01.2. INCADRARE IN PUG BLEJOI-PLOIESTI
9. U.01.3. INCADRARE IN ZONA
10. U.02 SITUATIE EXISTENTA
11. U.03 REGLEMENTARI URBANISTICE
12. U.03.1. REGLEMENTARI URBANISTICE – PROFILE STRADALE
13. U.04 REGLEMENTARI EDILITARE
14. U.05 TIP DE PROPIRETATE
15. U.06 PLAN MOBILARE
16. U.07 ILUSTRARE VOLUMETRICĂ
17. U.08 PLAN DOTARI



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

MEMORIU DE PREZENTARE

CAPITOLUL 1 – INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere a documentatiei

- Denumirea lucrarii: **P.U.Z. – RIDICARE RESTRICTIE DE CONSTRUIRE SI STABILIRE REGLEMENTARI CU INDICATORI URBANISTICI – UTR - N6a / Lb**
- Beneficiar: **SC. MARISTAR CONSTRUCTII CIVILE SRL**
- Proiectant: **S.C. BIG STUDIO ARH-DESIGN S.R.L.
Arh. BOGDAN GEORGESCU**

1.2. Obiectul documentatiei

Prezenta documentatie **P.U.Z. RIDICARE RESTRICTIE DE CONSTRUIRE SI STABILIRE REGLEMENTARI CU INDICATORI URBANISTICI – UTR - N6a / Lb** - este o etapa intermediara in demersurile beneficiarului, **SC. MARISTAR CONSTRUCTII CIVILE SRL** de a amplasa pe teren imobile de locuinte colective. Se doreste modificare destinatiei actuale a terenului din zona LMX – Zona locuinte cu regim de inaltime mixt, zona Ter – Zona tehnico-edilitara si retele aferente si Iscx-Lmx - Zona mixta institutii si servicii / Locuinte cu regim de inaltime mixt in zona Lb -Zona locuinte colective. A fost aprobat studiul de oportunitate pentru prezentul proiect in conformitate cu avizele nr. 003/17.07.2023 si cu avizul nr. 018/15.06.2023.

Suprafata reglementata este formata din terenurile cu NC. 145326 si NC. 145554.

1.3. Surse documentare

- Planul Urbanistic General al mun.Ploiesti;
- Acte de proprietate;
- Ridicare topografică sc. 1:500;
- Deplasari in teren;
- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, cu modificarile si completarile ulterioare;

- OMS 119/2014, 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;
- O.U.G. 195/2005, privind protectia mediului, cu modificarile si completarile ulterioare;
- Legea nr. 107/1996, privind apele, cu modificarile si completarile ulterioare;
- HG 525/1996, privind regulamentul general de urbanism, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare.
- In extremitatea de nord-vest a amplasamentului a fost aprobat prin HCL 365 / 24.09.2014 – Planul Urbanistic Zonal „Schimbare Destinatie Urbanistica si ridicare restrictie partiala de construire cu obiectiv secundar – construire locuinta, imprejmuire si bransamente” cu amplasamentul in Bulevardul Republicii, nr. 198B, Ploiesti.
- In extremitatea de nord-vest a amplasamentului a fost aprobat prin HCL 424 / 31.10.2017 – Planul Urbanistic Zonal „Schimbare destinatie teren din Ter (zona aferenta retelelor tehnico-edilitare) in zona Lm/IS (locuinte/institutii si servicii), modificare indicatori urbanistici si ridicare restrictie de construire.” Cu amplasamentul in Bulevardul Republicii, nr. 194D.
- In extremitatea de vest a amplasamentului a fost aprobat prin HCL 277 / 24.08.2009 – Planul Urbanistic Zonal „Schimbare functiune urbanistica din zona de protectie retele tehnico-edilitare in zona locuinte cu regim mic de inaltime si ridicare restrictie de construire”, cu amplasamentul in Bulevardul Republicii, nr. 194.
- 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 vor fi reglementate sunt urmatoarele:

- **Terenul identificat cu nr. Cadastral 145554** si inscris in cartea funciara nr. 145554 este in posesia MARISTAR CONSTRUCTII CIVILE S.R.L., in conformitate cu contractul de vanzare-cumparare, autentificat cu nr. 176 din 30.01.2020, emis de NP David Cristian Emanuel. Terenul are suprafata de 8.067 mp si este situat in intravilanul Municipiului Ploiesti, tarlaua 2, parcelele 4/11, 4/12 si 4/13, tarlaua 17, parcelele 106/11, 106/12, 106/13.

- **Teren identificat cu nr. Cadastral 148760** si inscris in cartea funciara cu nr. 148760 este in posesia MARISTAR CONSTRUCTII CIVILE S.R.L., in conformitate cu contractul de vanzare-cumparare, autentificat cu nr.2118 / 11.11.2022 emis de NP David Cristian Emanuel. Terenul are suprafata de 580 mp si este situat in intravilanul Municipiului Ploiesti.

Terenurile care fac parte din zona studiata sunt urmatoarele:

- **Teren identificat cu Nr. Cadastral 147924**, avand suprafata de 1.610 mp.
- **Teren identificat cu Nr. Cadastral 150222**, avand suprafata de 5.500 mp.
- **Teren identificat cu Nr. Cadastral 141413**, avand suprafata de 611 mp.
- **Teren identificat cu Nr. Cadastral 137657**, avand suprafata de 1.718 mp.
- **Teren identificat cu Nr. Cadastral 145555**, avand suprafata de 87 mp.
- **Teren identificat cu Nr. Cadastral 126359**, avand suprafata de 647.
- **Teren identificat cu Nr. Cadastral 139308**, avand suprafata de 122.
- **Teren identificat cu Nr. Cadastral 136747**, avand suprafata de 299.
- **Teren identificat cu Nr. Cadastral 149112**, avand suprafata de 612.
- **Teren identificat cu Nr. Cadastral 149113**, avand suprafata de 2.829 mp.
- **Teren identificat cu Nr. Cadastral 124781**, avand suprafata de 41 mp.
- **Teren identificat cu Nr. Cadastral 143129**, avand suprafata de 221 mp.
- **Teren identificat cu Nr. Cadastral 124780**, avand suprafata de 76 mp.
- **Teren identificat cu Nr. Cadastral 140911**, avand suprafata de 506 mp.
- **Teren identificat cu Nr. Cadastral 143139**, avand suprafata 218 mp.
- **Teren identificat cu nr. cadastral 146119**, avand suprafata 2904 mp.
- **Parcela T2CC4/9 Hristov**, din suprafata de studiu fac parte 600 mp.
- **Parcela t2cc4/9 Mihai**, din suprafata de studiu fac parte 198 mp.

- **Zona studiata S = 27.225 mp**
- **Zona reglementata S = 8.647 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.

Traseul care circula pe Bulevardul Republicii, avand punctul de plecare de la gara de Sud si oprirea finala la Metro, este 1D, avand statie in imediata vecinatate a terenului reglementat.

Domeniul public al Municipiului Ploiesti

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

Din anul 2013, terenul identificat cu numarul cadastral 145554 face parte in totalitate din teritoriul administrativ al Municipiul Ploiesti, in trecut o parte din teren fiind teritoriul administrativ al comunei Blejoi. In conformitate cu certificatul de urbanism nr. 1037 din 13.11.2020 terenul are destinatia partial zona retele tehnico-edilitare si partial teren fara relementari urbanistice, iar terenul reglemetat face parte din zona IS-Lmx Zona mixta institutii si servicii / Locuinte cu regim de inaltime mixt, Lb – Zona locuinte colective, Lmx – Zona locuinte cu regim de inaltime mixt, Ter – Zona tehnico-edilitara si retele aferente, Ppr – Perdele de Protectie.

2.2. Încadrarea în localitate

Terenul reglementat se afla in zona de nord a mun.Ploiesti, pe Bulevardul Republicii, in intravilanul orasului.

In ceea ce priveste vecinatatiile:

- Nord: Drum de acces – De 108/140;

- Sud: Nr. cadastral 146119, Bulevardul Republicii;
- Est: Nr. cadastral 141413, Nr. cadastral 137657, Nr. cadastral 126359, Nr. cadastral 139308, Nr. cadastral 136747, Nr. cadastral 149112;
- Vest: Nr. cadastral 150222.

2.3. Elemente ale cadrului natural

Localizarea in orasul Ploiesti face ca absolut toate caracteristicile geografice pe care le are orasul sa influenteze si amplasamentul studiat.

Din punct de vedere litologic, in subteranul perimetrului sunt prezente diferite formatiuni sedimentare detritice: pietrisuri, bolovanisuri, praf, sau formatiuni sedimentare consolidate precum argile, iar in adancime sunt prezente „stratele de Candesti” (pietris si nisip).

Amplasamentul studiat se prezinta relativ plat, cu diferente nesemnificative de nivel si de asemenea nu este supus anumitor riscuri naturale precum alunecarile de teren sau eroziunile laterale ale solului.

2.4. Circulația

Amplasamentul are acces pietonal din B-dul Republicii si acces auto si pietonal din strada De 108/140-Str. Arbustilor. Totodata, in ceea ce priveste accesul rutier, acesta se va realiza din strada De108/140, in conformitate cu acordul temporar, pana la aprobarea unei noi documentatii urbanistice de tip PUZ prin care va fi reglementat si amenajat un acces comun din Bd. Republicii, obtinut de la Primaria Comunei Blejoi cu nr. 7661/15.05.2025.

Zona studiata este usor accesibila cu restul orasului, cu nordul Ploiestiului, cu vestul, dar si cu centrul cu ajutorul Bulevardului. Zona este accesibila si din punctul de vedere al transportului in comun, pentru viitorii locatari exista traseul 1, care faciliteaza accesul catre centrul orasului.

Totodata, se va realiza un proiect de specialitate in ceea ce priveste accesul in incinta, dar si circulatia din zona, pentru a nu se crea ambuteiaje datorate cresterii numarului de masini.

2.5. Ocuparea terenurilor

In prezent, pe terenul ce apartine MARISTAR CONSTRUCTII CIVILE S.R.L. nu se afla edificate constructii.

2.6.Echiparea edilitară

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

- Alimentarea cu energie electrica: In zona studiata SDEE Ploiesti detine LEA 0,4 kV si LES 0,4+20 Kv.

- Alimentarea cu gaze naturale: In zona studiata DistriGaz Sud Retele detine conductele subterane OL RP 63 mm, conducta PE RP 30 mm.

- Alimentarea cu apa si canalizare: In zona strudiata reteaua de apa si canalizare este detinuta de Apa Nova si anume retea de apa PEID 110 mm si retea de canalizare PAFSIN800/CIRCULAR.

2.7. Probleme de mediu

Pentru buna functionare a investitiei propuse si pentru o dezvoltare durabila a zonei vor fi necesar de respectat o serie de masuri de protectie a mediului.

Categoria de folosinta a terenului este de curti-constructii si arabil.

2.8. Opțiuni ale populației

A fost elaborata prima etapa in ce priveste procedura de consultare a populatiei, si au fost transmise toate raspunsurile la adresele primite, astfel ca a fost intocmit raportul.

Totodata, situl se va salubriza, deoarece, actualmente, amplasamentul este ocupat de vegetatie spontana 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 topografica a terenului studiat , scara 1: 500, cu cote si curbe de nivel, arata ca terenul este o zona cu suprafata plana.

Terenul nu prezinta probleme de stabilitate, fiind cu aproximatie orizontal.

Conform studiului geotehnic se precizeaza:

- Date geologice si geomorfologice

Perimetrul cercetat se dezvolta pe unitatea geomorfologica cunoscuta sub denumirea de Campia Ploiestiului, situata la extremitatea nordica a Campiei Romane.

In subteranul zonei sunt prezente nisipurile, pietrisurile si bolovanisurile conului aluvial Prahova-Teleajen, acestea constituind in zona depozitele superficiale de varsta Cuaternar. Intre nisip si pietris este comuna matricea siltica si argilos.

- Date seismice

Conform normativului P100-1/2013, perimetrul municipiului Ploiesti este caracterizat prin urmatoarele valori : perioada de colt a spectrului de raspuns: **$T_c = 1,6$ sec. valoarea de varf a acceleratiei terenului pentru cutremure avand $IMR=225$ ani: $a_9 = 0,35$ g.**

- Date climatice

Teritoriul examinat este situat intr-o zona cu climat temperat• continental, de campie, caracterizat prin urmatoarele valori (dupa Monografia geografica a Romaniei):

Regimul temperaturilor:

- temperatura medie anuala: $+ 10,6^{\circ} C$
- temperatura maxima absoluta: $+39,4^{\circ} C$
- temperatura minima absoluta: $-30,0^{\circ} C$
- Adancimea maxima de inghet: 0,85 m.

Cantitatea de precipitatii medii multianuale, masurate intr-o perioada de 10 ani, este de 588 mm, repartizata dupa cum urmeaza:

- iarna: 105,9 mm
- primavara: 138,3 mm
- vara: 211,8 mm
- toamna: 132,0 mm

- Date geotehnice

Cercetarea s-a efectuat prin observatii directe asupra terenului, prin analiza informatiei geotehnice cunoscuta in zona din cercetari anterioare si prin intermediul a 3 foraje executate pe amplasament.

Litologic - succesiunea litostratigrafica prezenta in verticala amplasamentului este urmatoarea (incepand de la suprafata, fata de cotele actuale ale terenului : cota 0.00 = cota TN):

Forajul F1:

0,00 - 0,30 m - sol vegetal

0,30 - 8,00 m - pietris cu nisp si liant argilos-prafos cafeniu, cu intercalatii subtiri nisipoase-argiloase.

Forajul F2:

0,00 - 0,40 m - sol vegetal

0,40 - 8,00 m - pietris cu nisp si liant argilos-prafos cafeniu, cu intercalatii subtiri nisipoase-argiloase.

Forajul F3:

0,00 - 0,20 m - sol vegetal

0,20 - 8,00 m - pietris cu nisp si liant argilos-prafos cafeniu, cu intercalatii subtiri nisipoase-argiloase

Riscul geotehnic este moderat, deci amplasamentul poate fi incadrat in categoria geotehnica 2.

3.2. Prevederi ale P.U.G /PUZ

Terenul se incadreaza in zona valorica B, conform H.C.L. nr. 553/2011 si nr. 361/2014
UTR N6

In privinta destinatiei terenului in conformitate cu planurile urbanistice actuale:

-partial - Teren fara reglementari urbanistice

POT = - , CUT. = -

-partial – Ter - Zona retele-tehnic edilitare

POT = - , CUT. = -

-partial - IScx-Lmx - Zona mixta Institutii si servicii si Locuinte
cu regim de inaltime mixt

POT . max 50% , CUT. Max = 1,5 Rh = P+2-P+4

-partial – Ppr - Zona Perdele de protectie

Utilizari permise: orice constructii si amenajari tehnico-edilitare de extindere, marire a capacitatii sau racordare la infrastructura edilitara existenta cu capacitate corespunzatoare si pentru acaror extindere/realizare exista surse de finantare asigurate de administratia publica, de investitorii interesati sau care beneficiaza de surse de finantare asigurate, atrase potrivit legii.

Utilizari interzise: oricare alta utilizare functionala cu exceptia exploatarilor agricole sau plantatii.

În ce privește Planurile Urbanistice aprobate prin HCL din vecinătatea amplasamentului se precizează următoarele:

- În extremitatea de nord-vest a amplasamentului a fost aprobat prin HCL 365 / 24.09.2014 – Planul Urbanistic Zonal „Schimbare Destinație Urbanistică și ridicare restricție parțială de construire cu obiectiv secundar – construire locuință, împrejurimi și bransamente” cu amplasamentul în Bulevardul Republicii, nr. 198B, Ploiești.
- În extremitatea de nord-vest a amplasamentului a fost aprobat prin HCL 424 / 31.10.2017 – Planul Urbanistic Zonal „Schimbare destinație teren din Ter (zona aferentă rețelelor tehnico-edilitare) în zona Lm/IS (locuințe/instituii și servicii), modificare indicatori urbanistici și ridicare restricție de construire.” cu amplasamentul în Bulevardul Republicii, nr. 194D.
- În extremitatea de vest a amplasamentului a fost aprobat prin HCL 277 / 24.08.2009 – Planul Urbanistic Zonal „Schimbare funcțiune urbanistică din zona de protecție rețele tehnico-edilitare în zona locuințe cu regim mic de înălțime și ridicare restricție de construire”, cu amplasamentul în Bulevardul Republicii, nr. 194.
- În extremitatea est a amplasamentului a fost aprobat prin HCL 222 / 23.06.2015 – Planul Urbanistic Zonal „Planului Urbanistic Zonal Atribuire indicatori urbanistici, cu amplasamentul în Bulevardul Republicii, nr. 176C, Ploiești.
- În extremitatea est a amplasamentului a fost aprobat prin HCL 12 / 28.02.2011 – Planul Urbanistic Zonal „Schimbare parțială destinație teren din zona protecție rețele tehnico-edilitare în zona locuințe și funcțiuni complementare, modificare CUT și parcelare în vederea amplasării de locuințe, cu amplasamentul în Com Blejoi.

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.

În zona studiată se regăsește Parcul Nord și parcul OZN, care vor servi viitorilor locatari. De asemenea se regăsesc numeroase restaurante și cafenele, și totodată accesul către restul orașului se realizează foarte facil prin rețeaua de transport în comun existentă, spre zona centrală, vestul orașului, dar și restul nordului.

3.4. Modernizarea circulației

Planul Urbanistic Zonal propune modernizarea circulației existente, prin întocmirea unui proiect de specialitate de fundamentare a circulației.

Totodată, fiind vorba de construcții rezidențiale colective trebuie să se țină cont și de fluxul de persoane ce vor locui în obiectul propus, dar și de cei care vor tranzita zona aferentă.

Accesul auto se va realiza din drumul de acces din nord, iar în ceea ce privește accesul autovehiculelor pentru intervenție, acesta se va realiza tot din strada De108/140. În capătul terenului, spre De 108/140 a fost propusă o platformă de întoarcere pentru mașinile de intervenție.

Numărul de locuri de parcare (parcare care va fi parțial subterană) trebuie să fie în concordanță cu numărul apartamentelor.

În urma studiului de trafic, ce va fi întocmit la următoarea fază, dacă valorile rezultate vor fi ridicate, se va recomanda semaforizarea.

Tronsonul de B-dul Republicii studiat, conf Plan de situatie anexat ,deserveste riveranii din aceasta zona si tranzitul , avand in prezent o ampriza de 25,70 m intre limitele cadastrale cu parte carosabila de minim 14,80 m.

Profilul B-dului Republicii se propune mentinut avand urmatoarele caracteristici :

14,80 parte carosabila –

Stanga:

var 0-3,0 m refugiu Buss

1,00 m spatiu verde

1,50 m trotuar

Incadrat de spatii verzi pana in limitele cadastrale 0,5-3,5 m

Dreapta:

2,00 m spatiu verde

1,50 m trotuar

Incadrat de spatii verzi pana in limitele cadastrale 1,4 m

Conform profil transversal anexat 1-1.

Tronsonul de drum studiat De 108/140, conf Plan de situatie anexat, deserveste riveranii din aceasta zona si tranzitul avand o ampriza intre limitele cadastrale , variabila incadrata intre 10,30 -8,10 m , avand in prezent parte carosabila de minim 5,00 m.

Conform reglementarilor din PUG Blejoi si Profilului S0.4, De 108/140, se propune avand urmatoarele caracteristici:

6,00 parte carosabila –

2 x 1,00 m trotuar

Incadrat de spatii verzi pana in limitele cadastrale

Modernizarea propusa a De 108/140, prin prezenta documentatie are ca reper fix, marginea drumului asfaltat cu largire numai spre terenul studiat , astfel in cazul modernizarii, Conform Plan de situatie si profil transversal anexat S 0.4 nu se vor afecta limitele de proprietate adiacente carosabilului De 108/140, studiat.

Se vor asigura in incinta studiata 97 locuri de parcare (din care 4 pentru dizabilitati) asigurandu-se un coeficient parcaje de minim 1,5 recomandat, defalcate astfel:

- 52 locuri de parcare la sol, in incinta studiata , 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 .

- In subsolul/demisolul fiecarui imobil propus se va amenaja parcare ce va include 15 locuri de parcare (45 parcaje in total) 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 .

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

Se propune

- ca terenul studiat sa apartina unui nou UTR si anume UTR N6a

- sa se modifice destinatia actuala a terenului din zona LMX – Zona locuinte cu regim de inaltime mixt, zona Ter – Zona tehnico-edilitara si retele aferente si Iscx-Lmx - Zona mixta institutii si servicii / Locuinte cu regim de inaltime mixt in zona Lb – Zona locuinte colective

UTR N6a

Lb – Zona locuinte colective

POT . max 40%, CUT. Max = 1,80; Rh = S/D (parcaje)+P+4; Hmax = 20m

IScx-Lmx Zona mixta institutii si servicii / Locuinte cu regim de inaltime mixt

Ppr – Perdele de protectie

Pe nr. cadastral 148760 se va realiza accesul pietonal si bransamentele de retelelor de utilitati (apa, canal, electricitate, gaze) din Bulevardul Republicii. Se vor prevedea spatii verzi cu plantatii, inclusiv de arbori.

Din drumul De108/140 se vor realiza accesele auto, in aceasta zona sunt prevazuti 10m pana la aliniament care vor putea fi folositi si pentru o viitoare largire a strazii.

Astfel ca, terenul reglementat prin planșa de reglementari urbanistice (U – 03) in suprafata de 8.647 mp va avea functiunea Lb - Zona locuinte colective din Lmx – Zona locuinte cu regim de inaltime mixt, TEr – Zona tehnico-edilitare si retele aferente si IScx/Lmx - Zona mixta institutii si servicii / Locuinte cu regim de inaltime mixt.

Se propune respectarea retragerilor prevazute in planșa U.03 Reglementari Urbanistice:

- Fata de De108/140 se propune o retragere de 10,00 m;
- Fata de Bulevardul Republicii se propune o retragere de 10,00 m (PPr);
- Retragerile laterale: pentru terenul cu n.c. 148760 retragerile laterale si cea posterioara vor fi de 1,00 m, iar pentru terenul cu n.c. 145554 retragerile laterale vor fi 7,5 m, respectiv 10,00 m.

In propunerea prezentata in planșa cu nr. U.06 sunt 3 imobile cu 60 apartamente, pentru care sunt necesare 90 locuri de parcare (60 ap.x1,5), asigurandu-se conform planului un nr. de 97 locuri de parcare din care 45 locuri parcare la demisol si 52 locuri parcare la sol. Pentru acestea se va asigura accesul carosabil si pietonal din De 108/140, dar si si accesul pietonal din Bulevardul Republicii.

BILANT	Sst = 27.225 mp	EXISTENT	100,0%	PROPUS	100,0%
Lmx - zona locuinte cu regim de inaltime mixt		11.266,0 mp	41,38 %	5.675,0 mp	20,85 %
IScx -Lmx Zona mixta institutii si servicii / Locuinte cu regim de inaltime mixt		9.735,0 mp	35,76 %	7.973,0 mp	29,29 %
Ppr - Perdele de protectie		970,0 mp	3,56 %	970,0 mp	3,56 %
Ter - Zona tehnico-edilitara si retele aferente		2.472,0 mp	9,08 %	1.749,0 mp	6,42 %
Lb - Zona Locuinte colective		0,0 mp	0,0%	8.076,0 mp	29,66 %
CCR - Zona cai comunicatii rutiere		2.782,0 mp	10,22%	2.782,0 mp	10,22 %
BILANT	St = 8.647 mp	EXISTENT	100,0%	PROPUS	100,0%
Lmx - zona locuinte cu regim de inaltime mixt		5.591,0 mp	64,66 %	0,0 mp	0,0 %
IScx -Lmx Zona mixta institutii si servicii / Locuinte cu regim de inaltime mixt		1.762,0 mp	20,38 %	500,0 mp	5,78 %
Ppr - Perdele de protectie		71,0 mp	0,82 %	71,0 mp	0,82 %
Ter - Zona tehnico-edilitara si retele aferente		1.223,0 mp	14,14 %	0,0 mp	0,0 %
Lb - Zona Locuinte colective		0,0 mp	0,0%	8.076,0 mp	93,40 %
CCR - Zona cai comunicatii rutiere		0,0 mp	0,0 %	0,0 mp	0,0 %

Clădirile vor respecta între ele minim înălțimea celei mai înalte sau mai puțin numai în baza unui studiu de însorire.

Pentru a evita amplasarea locuintelor în zona de umbră, se va respecta distanta între clădiri mai mare sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte sau se va elabora studiu de insorire pentru reducerea distantei

-- 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 puțin una din incaperile de locuit , într-o zi de referinta (21 februarie sau 21 octombrie) trebuie sa fie cel puțin 2 ore.

Se vor lua masuri pentru imbunatatirea microclimatului, acestea fiind:

-se vor amenaja spatii verzi in suprafata de cel puțin 20% pentru locuinte colective

-spatiile neconstruite vor fi înierbate.

Spatiile libere din jurul imobilului propus se vor amenaja ca spatii verzi cu vegetatie inalta si joasa.

3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare

Pentru realizarea și exploatarea investitiei vor fi asigurate următoarele utilități:

- Alimentarea cu apa: In conformitate cu avizul obtinut de la Apa Nova nr. 173 / 24.07.2024, pe Bulevardul Republicii exista retea de distributie a apei si anume: PEID 110 mm, retea de la care se poate realiza si racordarea. Totodata, amplasamentul este situat in perimetrul de protectie hidrogeologica a Frontului de captare Ploiesti Nord-Est, neintrand sub incidenta restrictiilor impuse de legislatia privind zonele de protectie sanitara cu regim sever si de restrictie, intrand insa sub incidenta restrictiilor privind zona de protectie hidrogeologica, conform HG930/2005. Debitul de apa ce poate fi furnizat din reseaua de distributie publica aflata pe strada Republicii este de 10l/s la presiunea de cca. 3 bar, in conditiile normale de functionare.

- Canalizare: In conformitate cu avizul obtinut de la Apa Nova nr. 173 / 24.07.2024, pe Bulevardul Republicii exista retea de canalizare PAFSIN800/CIRCULAR, retea de la care se poate face si racordarea. Conform avizului de la Apa Nova, debitul total de apa uzata ce poate fi preluat in reseaua publica de canalizare este de 10l/s.

- Alimentarea cu energie electrica: Conform avizului obtinut de la Electrica Furnizarea nr. 3010230830624 / 27.09.2023, exista retea SDEE Ploiesti care detine LEA 0,4 kV TYIR si LES 20 Kv din Bulevardul Republicii, retele de la care se poate realiza si racordarea.

- Alimentarea cu gaze naturale: Conform avizului obtinut de la DistriGaz Sud Retele nr. 54250320074054/29.07.2024 exista conductele subterane GN OL RP Ø3" mm subterana de la care se va putea realiza si racordarea, conducta GN PE MP in reabilitare pe Bulevardul Republicii, conducta PE RP Dn 63 mm subterana, conducta GN OL RP Ø2" subterana pe strada Hortensiei.

3.7. Protectia mediului

Construcțiile 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 reseaua de drumuri existenta.

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

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 MARISTAR CONSTRUCTII CIVILE S.R.L., iar obiectivul propus este oportun, datorita faptului ca este reprezentat de locuinte colective, cererea este 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 INVESTITIEI

Costurile aferente investitiei si retelelor necesare vor fi suportate in intregime de investitor.

Investitorul va suporta urmatoarele costuri:

- costurile legate de lucrarile de cadastru si miscarea terenurilor.
- costurile legate de avizare PUZ si a studiilor premergatoare.
- toate costurile legate de proiectarea, avizarea si edificarea viitoarelor constructii.
- costurile legate de extindere si bransamente.
- costurile amenajarii parcajelor, circulatiilor auto si pietonale, costurile racordurilor auto/pietonale nou propuse.

NORME DE TRAFIC

Se va respecta HGR 525/1996, pentru amenajarea locurilor de parcare necesare in corelare cu activitatea de la nivelul fiecarei constructii in parte.

Conformarea circulatiilor va fi realizata conform prescriptiilor Regulamentului Local de Urbanism aferent prezentului PUG al municipiului Ploiesti. Morfologia sistemului de circulatii interioare zonei reglementate se va stabili in faza de proiectare PT-DDE.

- **PRIORITATI DE INTERVENTIE**
- Rezolvarea circulatiei carosabile;
- Ocuparea rationala a terenului in contextul cadrului construit;
- Echiparea edilitara completa, proiectarea unitara si coordonata a retelelor;
- Aspectul arhitectural armonios;
- Respectarea regulamentului local de urbanism.

ÎNTOCMIT
Arh. BOGDAN GEORGESCU

