



PROIECTARE LOCUINTE • HOTELURI RESTAURANTE
• SPATII COMERCIALE CONSTRUCTII SI INSTALATII INDUSTRIALE
Arhitect Diplomat BOGDAN GEORGESCU
PLOIESTI, str. SOS NORDULUI, nr. 5: 0722- 58.88.05

TITLUL LUCRARI:

**PUZ - SCHIMBARE DESTINATIE DIN
ZONA INSTITUTII SI SERVICII IN ZONA
MIXTA INSTITUTII SI SERVICII SI
LOCUINTE COLECTIVE PENTRU
CONSTRUIRE IMBIL LOCUINTE
COLECTIVE S/D+P+5 ETAJE (ZONA
STUDIATA 5.500 mp)**

- Amplasament **Str. Postei nr. 52, mun. PLOIESTI, jud. PRAHOVA**
- Beneficiari: **OPREA FLORIN**
- Proiectant: **S. C. BIG ARHIGEO S.R.L
Arh. BOGDAN GEORGESCU**

PROIECT : **PUZ - SCHIMBARE DESTINATIE DIN ZONA INSTITUTII
SI SERVICII IN ZONA MIXTA INSTITUTII SI SERVICII
SI LOCUINTE COLECTIVE PENTRU CONSTRUIRE
IMBIL LOCUINTE COLECTIVE S/D+P+5 ETAJE (ZONA
STUDIATA 5.500 mp)**

BENEFICIAR: **OPREA FLORIN**

AMPLASAMENT : **Str. Postei nr. 52, mun. PLOIESTI, jud. PRAHOVA**

PROIECTANT GENERAL: **S. C. BIG ARHIGEO S.R.L**
Arh. Bogdan Georgescu

BORDEROU PIESE SCRISE SI DESEDATE

DOCUMENTATII AVIZE SI CERTIFICATE PIESE SCRISE SI DESEDATE:

1. CERERE PENTRU AVIZARE SI APROBARE PUZ
2. CERTIFICAT DE URBANISM NR. 872 din 02.08.2019, certificat urbanism nr. 243 / 29.03.2022
3. EXTRASE DE CARTE FUNCARA
4. ADRESA DIRECTIA GESTIUNE PATRIMONIU – NR. 20567 din 09.02.2021
5. AVIZE: - aviz Apa
 - aviz Electrica
 - aviz Gaze
 - aviz Telekom
 - aviz DSP
 - aviz Mediu
 - aviz Cultura
 - aviz PSI
 - aviz Protectie Civila
 - aviz Seveso
 - aviz S.O
 - aviz S.O. Ctatu

PIESE SCRISE SI DESENTATE

4. MEMORIU PUZ
5. U-01.1 INCADRARE IN PUG – sc. 1:500
6. U-01.2 PLAN INCADRARE – sc. 1:500
7. U-01.3 INCADRARE IN ZONA ANALIZA VOLUM
8. U-02 SITUATIA EXISTENTA sc. 1:500
9. U-03 REGLEMENTARI URBANISTICE – sc. 1:500
10. U-3.2. PROFILE STRADALE
11. U-04. REGLEMENTARI EDILITARE
12. U-05. TIP DE PROPRIETATE
13. U-06. PLAN MOBILARE
14. U-07 ILUSTRARE VOLUMETRICA
15. U-08 DESFASURATA STRADALA



PROIECTARE LOCUINTE • HOTELURI RESTAURANTE
• SPATII COMERCIALE CONSTRUCTII SI INSTALATII INDUSTRIALE
Arhitect Diplomat BOGDAN GEORGESCU
PLOIESTI, str. SOS NORDULUI, nr. 5: 0722- 58.88.05

MEMORIU DE PREZENTARE

CAPITOLUL 1 – INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere a documentatiei

- Denumirea lucrarii: **PUZ - SCHIMBARE DESTINATIE DIN ZONA INSTITUTII SI SERVICII IN ZONA MIXTA INSTITUTII SI SERVICII SI LOCUINTE COLECTIVE PENTRU CONSTRUIRE IMBIL LOCUINTE COLECTIVE S/D+P+5 ETAJE (ZONA STUDIATA 5.500 mp)**
- Amplasament **Str. Postei nr. 52, mun. PLOIESTI, jud. PRAHOVA**
- Beneficiarii: **OPREA FLORIN**
- Proiectant: **S. C. BIG ARHIGEO S.R.L**
Arh. BOGDAN GEORGESCU
- Subproiectanti, colaboratori:
-S.C. GEOING PROIECT S.R.L.
-S.C. TOPING COMPANY S.R.L.

1.2. Obiectul documentatiei

Prezenta documentatie privind intocmire **P.U.Z. – SCHIMBARE DESTINATIE DIN ZONA INSTITUTII SI SERVICII IN ZONA MIXTA INSTITUTII SI SERVICII SI LOCUINTE COLECTIVE PENTRU CONSTRUIRE IMBIL LOCUINTE COLECTIVE S/D+P+5 ETAJE (ZONA STUDIATA 5.500 mp)** este o etapa intermediara in demersurile beneficiarilor, **OPREA FLORIN SI OPREA MIHAELA** de a amplasa pe teren un imobil de tip hibrid alcatuit din locuinte colective pozitionate la partea superioara a imobilului si servicii la partea inferioara a constructiei. Se mai propune modificarea retragerilor minime fata de axul drumului strada Postei de la 14,50m la 12,50m si fata de axul drumului strada Ion Creanga de la 19 m la 11 m.

1.3. Surse documentare

- Planul Urbanistic General al mun.Ploiesti;
- Acte de proprietate
- Ridicare topografică sc. 1:500
- Deplasari in teren
- Studiu geotehnic
- 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

Terenul cu numar cadastral 145569 este proprietatea d-lui Oprea Florin, conform actelor anexate si a extrasului de carte funciara. Terenul are suprafata de 943 mp .

Terenul cu numar cadastral 145570 este proprietatea doamnei Oprea Mihaela conform actelor anexate si a extrasului de carte funciara. Teren are suprafata de 279 mp.

Terenul cu numarul cadastral 136694 este domeniu privat al Municipiului Ploiesti conform extrasului de carte funciara si concesionat de catre domnul Oprea Florin, pe o perioada de 49 de ani, cu suprafata de 362 mp, in conformitate cu contractul de concesiune directa nr. 13947 /13.07.2022. In contractul de concesiune se precizeaza urmatoare:

- Concesionarul are dreptul de a exploata, in mod direct pe riscul si raspunderea sa, terenul ce face obiectul contractului de concesiune.
- Concesionarul are dreptul de a reliza pe terenul concesionat obiectivele propuse, , cu asigurarea calitatii, sigurante si stabilitatii constructiei.

Prin adresa de la DIRECTIA GESTIUNE PATRIMONIU - SERVICIUL PUBLICITATE , VALORIFICARE PATRIMONIU – NR. 20567 din 09.02.2021 , Comisia de specialitate nr. 2 a Consiliului local al Municipiului Ploiesti a consemnat in procesul verbal “ **comisia apreciaza ca este oportuna concesionarea terenului data fiind forma acestuia care il face neconstruibil / neutilizabil**”.

Suprafata teren studiata = 5500 mp

Suprafata teren reglementat = 279 + 943 + 362 mp = 1584 mp

2.2. Încadrarea în localitate

Amplasamentul se afla situat în Str. Postei nr. 52, mun. PLOIESTI, jud. PRAHOVA, in intravilanul localitatii - UTR-E-1. Accesul carosabil si pietonal se face atat din strada Postei cat si din strada Ion Creanga.

2.3. Elemente ale cadrului natural

Este amplasat in estul municipiului Ploiesti si are urmatoarele vecinatati:

-N-E – STR. ION CREANGA

-N-V - STR. POSTEI

-S-E – NC. 123530, NC. 129003, NC. 141502

-S-V – NC. 141301, NC. 143942, NC. 122750

Faptul ca amplasamentul este localizat in Municipiul Ploiesti face ca toate caracteristicile geografice pe care orasul le detine, sa influenteze si zona studiata.

Amplasamentul studiat se prezinta relativ plan, cu mici diferente de nivel, inclinat spre zona sudica, datorita localizarii sale, apartinand unei zone de terasa cuprinsa intre partea dreapta a raului Teleajan si a paraului Dambu. Cu toate acestea, terenul se prezinta stabil, nefiind afectat de fenomene geologice precum alunecari de teren sau eroziuni laterale ale solului.

Din punct de vedere climatic, se inregistreaza o clima preponderent continentală cu temperaturi medii anuale cuprinse intre -2°C iarna si 22°C vara. In privinta precipitatiilor este consemnata o cantitate medie multianuala de 600 mm, iar referitor la vanturi, in zona perimetrului sunt prezente vanturile de nord-est si sud-est.

Din punct de vedere seismic perimetrul studiat se afla in zona B cu coeficient $k_s = 0,25$ si cu perioada de colt $T_c = 1,0$ sec. In ceea ce priveste disfunctionalitatile, zona cercetata are probleme cu canalizare in momentul in care se inregistreaza precipitatii abundente.

In ceea ce priveste litologia, in subteranul zonei studiate sunt prezente diferite formatiuni sedimentare precum pietrisuri si argile.

Riscul geotectic este scazut, asadar amplasamentul poate fi incadrat in categoria geotehnica 1.

2.4. Circulația

Amplasamentul se afla pe colt si are deschidere la doua strazi : str. Postei si str. Ion Creanga,

Accesul carosabil si pietonal se face din strada Postei cat si din strada Ion Creanga.

Profilul transversal existent **b-b al strazii Postei** latimea existenta a drumului intre aliniamente este de minim 13,8m parte carosabila, cu trotuare staga/dreapta.

Profilul transversal existent **a-a al strazii Ion Creanga** latimea existenta a drumului intre aliniamente este de minim 11,3m parte carosabila, cu trotuare staga/dreapta.

2.5. Ocuparea terenurilor

In prezent pe terenurile ce urmeaza a fi reglementat prezentul Plan Urbanistic Zonalse afla edificata o constructie C1

- Pe terenul identificat cu numarul cadastral 145569 in suprafata de 943 mp este liber de constructii in conformitate cu etrasul de carte funciara.

- Pe terenul identificat cu numarul cadastral 145570 se afla edificata o constructie cu regim de inaltime P+1 si Sc = 96.00 mp, Sd = 138.00 mp si un subsol inceput din care s-au realizat doar fundatiile.

Disfunctionalitati: Vecinatatea cu terenul primariei catre strada Postei si strada Ion Creanga.

2.6.Echiparea edilitară

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

Apa: se va face racordul din reseaua existenta din conductele FO300 si OL 150 (strada Postei), sau OL 500 si FO 150 (strada Ion Creanga).

Canalizare: se va face racordul din reseaua existenta: din conductele B700 / 1050 OVOID NORMALIZAT, B400 CIRCULAR (strada Postei), sau din conducta B900/1350 OVOID NORMALIZAT (strada Ion Creaga).

Gaze naturale: se va face racordul din reseaua existenta din conductele MP PE 90 mm, sau din MP PE 63 mm.

Retea de Telefonie: se va racorda din reseaua existenta, existand atat canalizatii telefonice, cat si cabluri telefonice aeriene.

2.7. Probleme de mediu

Datorita functiunii obiectivului propus nu sunt evidentiata probleme de mediu.

CORELAREA CU DIRECTIVA SEVESO

In baza legii Nr. 59/2016 din 11 aprilie 2016 privind controlul asupra pericolelor de accident major in care sunt implicate substante periculoase si a Ordnului nr 3710/1212/99/2017 privind aprobarea Metodologiei pentru stabilirea distantelor adecvate fata de sursele potentiale de risc din cadrul amplasamentelor care se incadreaza in prevederile Legii nr. 59/2016 privind controlul asupra pericolelor de accident major in care sunt implicate substante periculoase in activitatile de amenajare a teritoriului si urbanism , amplasamentul studiat a fost verificat din punct de vedere al planselor de risc conform incadrarilor ISU Prahova si Agentia pentru Protectia Mediului Prahova.

Determinarea zonelor de dauna a fost facuta de catre operator "Ploiesti _ LUKOIL _ DGRSRGFEGF _ TOX _ SobaClaus _ 0,00001 _ 29032018 _ 60minCM1" luandu-se in considerare caracteristicile proprii situatii in functie de tipurile de daune, de nivelurile de prag existente si a tipurilor de substante toxice rezultate.

In contextul in care se observa o incidenta ridicata a sursei de poluare, situatia trebuie abordata in cadrul autoritatilor competente, iar operatorul trebuie sa adopte o masura tehnica alternativa pentru a reduce frecventele si pentru a limita consecintele.

In ceea ce priveste emanatiile toxice provocate de "Ploiesti _ LUKOIL _ DGRSRGFEGF _ TOX _ SobaClaus _ 0,00001 _ 29032018 _ 60minCM1", se poate preciza ca limita amplasamentului studiat se afla la o distanta de de 2.350 m in raza de grad IV de influentala (5.600 m) a substantelor toxice emanate rezultand ca terenul se afla in proportie de suta la suta in zona afectata, asa cum se poate observa si in planul SEVESO.

Conform art 10 din ordinul nr 3710/1212/99/2017 constructiile propuse pe amplasament se incadreaza la tipul C, D .

Conform tabelului preluat din Metodologia pentru stabilirea distanțelor adecvate față de sursele potențiale de risc din cadrul amplasamentelor care se încadrează în prevederile Legii nr. 59/2016 privind controlul asupra pericolelor de accident major în care sunt implicate substanțe periculoase în activitățile de amenajare a teritoriului și urbanism din 19.07.2017, amplasamentul se incadreaza in zona IV cu frecventa de 10^{-5} – 10^{-6} (table 1 - Matrice de compatibilitate teritorială cu alternativa construita) fiind permise constructii e tipul A, B, C, D.

Conform art 10 din ordinul nr 3710/1212/99/2017 constructiile propuse pe amplasament se incadreaza:

- la tipul C - a) zone funcționale - rezidențiale cu regim scăzut de înălțime (maxim P+2), zone industriale și depozitare, spații verzi, transporturi, gospodărie comunală, destinație specială, echipamente tehnice majore;
- la tipul D: a) toate categoriile de zone funcționale și toate categoriile de construcții;

Matricele de compatibilitate teritorială

Tabelul 1 - Matrice de compatibilitate teritorială fără alternativă construită

Frecvență (cazuri/an)	Zone de impact			
	Raza zonei IV - vătămări reversibile (m)	Raza zonei III - vătămări ireversibile (m)	Raza zonei II - prag de mortalitate (m)	Raza zonei I - mortalitate ridicată (m)
$10^{-3} - 10^{-4}$	A	A	A	A
$10^{-4} - 10^{-5}$	AB	A	A	A
$10^{-5} - 10^{-6}$	ABC	AB	A	A
$< 10^{-6}$	ABCD	ABC	AB	AB

Tabelul 2 - Matrice de compatibilitate teritorială cu alternativă construită

Frecvență (cazuri/an)	Zone de impact			
	Raza zonei IV - vătămări reversibile (m)	Raza zonei III - vătămări ireversibile (m)	Raza zonei II - prag de mortalitate (m)	Raza zonei I - mortalitate ridicată (m)
$10^{-3} - 10^{-4}$	AB	A	A	A
$10^{-4} - 10^{-5}$	ABC	AB	A	A
$10^{-5} - 10^{-6}$	ABCD	ABC	AB	A
$< 10^{-6}$	ABCD	ABCD	ABC	AB

2.8. Opțiuni ale populației

Zona studiată în PUZ, va beneficia de o îmbunătățire a calitatii vieții riveranilor prin investiția propusă care presupune construirea unui imobil de locuințe colective și servicii la parter, amenajarea de spații verzi și parcuri.

Pe terenul studiat se dorește edificarea unui imobil de locuințe colective cu parter comercial – având dotări de interes public. Parcarile aferente investiției se vor realiza la nivelul demisol / subsolului și pe teren, cu acces auto din str. Ion Creangă.

Prin realizarea acestui obiectiv se va salubritiza situl, se vor amenaja spații verzi, se vor crea locuri de muncă pe durata execuției imobilului și se vor construi locuințe noi. Această investiție va contribui la absorbția de taxe și impozite locale, stimulând astfel economia zonă.

Punctul de vedere al elaboratorului prezentului PUZ este de asemenea favorabil solicitării beneficiarului.

CAPITOLUL 3 - PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Ridicarea topografică a terenului studiat, scara 1: 500, cu cote și curbe de nivel, arată că terenul este o zonă cu suprafața plană. Terenul nu prezintă probleme de stabilitate.

Este necesar ca terenul să nu se degradeze, fie din cauze umane, fie din cauze naturale, pentru a nu se crea diferite probleme în ceea ce privește viitorul obiectiv.

Conform studiului geotehnic, riscul geotehnic este scazut, asadar amplasamentul poate fi incadrat in categoria geotehnica 1.

3.2. Prevederi ale P.U.G /PUZ

Din punct de vedere al încadrării amplasamentului în PUG , terenul este situat in **UTR E01** , pe zona de **ISc_{sr}** (Institutii si servicii si Cai de comunicatii protejata arhitectural). Amplasamentul prezinta interdictii temporale de construire : interdictie de construire pana la realizarea PUZ / PUD si interdictie de construire generata de intersectie . Terenul are atribuiti urmatorii indicatori urbanistici maximali :

POT = 50 %

CUT = 1.5

Destinatia stabilita prin planurile urbanistice actuale: Zona institutii publice, servicii si functiuni de interes, generalsi partial, cai de comunicatie cu restrictiini intersecti.

Retrageri:

- retragerea minima obligatorie fata de axul str. Postei este de 14,50 m
- retragerea minima obligatorie fata de axul str. Ion Creanga este de 19 m

3.3. Valorificarea cadrului natural

Amplasarea investitiei nu va conduce la schimbarea destinatiei terenului din zonele învecinate sau la ridicarea restrictiei de construire pentru acestea.

3.4. Modernizarea circulatiei

Se va studia printr-un proiect de specialitate pentru organizarea circulatiei

Norme de trafic: Datorita cresterii indicatorilor urbanistici maximali pentru amplasament se vor evidentia cresteri si asupra normelor de trafic.Se vor asigura locuri de parcare in incinta pentru ambele obiective propuse.

Se propune realizarea unui acces principal si unui acces secundar :

- ☐ Accesul principal care va asigura intrarea /iesirea investitiei studiate se va realiza din strada Ion Creanga , prin racordare simpla cu raze de 6,00 m pe latimea de 5,50 m.Acest acces se va realiza la distanta de 25,00 m fata de intersectia strazilor .
- ☐ Accesul secundar care va avea asigura intrarea investitiei studiate se va realiza din strada Postei , prin racordare simpla cu raza de 6,00 m pe latimea de 4 ,50 m. Acest acces se va realiza la distanta de 37,00 m fata de intersectia strazilor .

Prin aceste amenajari de accese nu se vor afecta limitele de proprietate adiacente terenului studiat .

Conform HG 525/ 96, Pentru spatiul comercial, conform art 5.3.1- numarul de parcaje necesar pentru aceasta investitie este de 2 locuri de parcare.

- pentru apartamente se recomanda **un coeficient de 1,5 locuri** de parcare, astfel incat 23 locuri de parcare sunt necesare.

Total necesar investitie 25 locuri parcare.

În incinta studiată se vor amenaja 25 locuri de parcare defalcate astfel:

- 17 locuri de parcare în incinta imobilului propus, pozate sub un unghi de 90 grade având dimensiunile de 5,00 x 2,50 m.

În demisolul imobilului se vor amenaja 8 locuri de parcare, cu dimensiunea de 5,00 m x 2,50 m ce vor deservei apartamentele viitoare.

Rampa de acces către demisolul imobilului, va avea accesibilitate directă din platforma carosabilă din incinta, se va amenaja cu panta de maxim 18% și lățimea de 5,00 m.

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

Se propune ca terenul studiat să aparțină unui nou UTR și anume **UTR E01a** cu următoarele reglementări urbanistice:

Is/Lb-Zona mixta – Institutii si servicii / locuinte colective

POT max = 40%

CUT max = 2,5

Rh = S/D+P+5

H.maxim = 23 m

BILANT TEREN REGLEMENTAT

BILANT	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
IScxt	2525.0 mp	45.91 %	941.0 mp	17.11 %
IS/Lb	95.0 mp	1.73 %	1679.0 mp	30.53 %
Ccr	2880.0 mp	52.36 %	2880.0 mp	52.36 %
TOTAL	5500.0 mp	100.00 %	5500.0 mp	100.00%

BILANT	PROPUS	
	mp	%
Imobil	275.0 mp	17.36%
Carosabil	713.0 mp	45.01 %
Pietonal	62.0 mp	3.91 %
Sp	534.0 mp	33.72 %
TOTAL	1584.0 mp	100.00 %

Retragerile propuse sunt 5 m pe toate laturale, inclusiv la strada Postei și strada Ion Creanga.

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

Pentru a evita amplasarea locuințelor în zona de umbră, se va respecta distanța între clădiri mai mare sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte sau se va elabora studiu de însorire pentru reducerea distanței

-- conform Ordinului Ministerului Sănătății nr 119/2014 Art. 3 alineatul 1 cu modificările din OMS 994/2018 camerele de locuit propuse și din vecinătate vor avea lumină naturală de minim 1,5 ore la solstiul de iarnă.

-- 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.

3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare

Amplasamentul prezinta posibilitatea de a fi racordat la toate retelele edilitare ale municipiului.

In conformitate cu certificatul de urbanism nr. 872 DIN 02.08.2021 si cu certificatul de urbanism nr. 243 / 29.03.2022, s-au obtinut urmatoarele avize, prin care se pot observa posibilitatile reale de racordare ale amplasamentului.

- Apa – Apa Nova detine in conformitate cu avizul nr. 250 din 17.08.2022, pe strada Postei se regaseste conducta FO 300 si OL 150, iar pe strada Ion Creanga – conducta OL 500, FO 150.
- Canalizare – Apa Nova detine in conformitate cu avizul nr. 250 din 17.08.2022, pe strada Postei conducta B700/1050 OVOID NORMALIZAT, B400 CIRCULAR, iar pe strada Ion Creanga – conducta B900/1350 OVOID NORMALIZAT.
- Gaze Naturale: DistriGaz Sud Retele detine in conformitate cu avizul nr. 15274 – 317826901 din 29.08.2022, pe strada Postei conducta MR PE 90 mm, iar pe strada Ion Creanga conducta MP PE 63 mm.
- Telefonie: Orange Romania detine in conformitate cu avizul nr. 100/05/02/02/01/03/B/PH/1316 din 26.08.2022, pe strada Postei, canalizatie telefonica si cablu aerian, iar pe strada Ion Creanga tot canalizatie telefonica si cablu telefonic aerian.
- Electrica: In conformitate cu avizul obrinut de la Electrica Furnizare nr. 119196 / 28.05.2021, pe strada Postei, exista retea Lea 0,4 Kv TYIR.

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.

Spatiile libere din jurul imobilului propus se vor amenaja ca spatii verzi cu vegetatie inalta si joasa. Datorita amplasarii pe colt a amplasamentului, beneficiarul va avea in grija ca zona spre strada sa fie cu amenajari peisagistice

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 prevederile de dezvoltare din Planul Urbanistic General, necesare pentru a se adapta contextului actual si totodata nevoilor beneficiarilor.

Imobilul este in proprietatea domanei Oprea Mihaela si proprietatea domnului Oprea Florin.

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

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 amplasamentul ce urmeaza a fi realizat sa fie in concordanta cu toate celelalte constructii din proximitatea lui.

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

COSTURI AFERENTE INVESTIȚIEI

Costurile aferente investiției și rețelelor necesare vor fi suportate în întregime de investitor.

Investitorii vor suporta urmatoarele costuri: toate lucrările de proiectare necesare implementării soluției propuse.

- costurile legate de lucrările de cadastru și mișcarea terenurilor.
- costurile legate de avizarea PUZ-ului și a studiilor premergătoare.
- toate costurile legate de proiectarea, avizarea și edificarea viitoarelor construcții.
- costurile legate de extindere si bransament.
- costurile amenajării parcajelor, circulației auto și pietonale, costurile racordurilor auto la stradă nou propusă.
- Toate costurile legate de edificarea construcțiilor

NORME DE TRAFIC

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

Conform REGULAMENTUL GENERAL DE URBANISM se vor asigura:

- pentru toate categoriile de constructii si amenajari autorizate in baza prezentului PUZ si RLU se vor asigura accese carosabile de legătură cu rețeaua de circulație majoră și cu mijloacele de transport în comun.

- se va propune modernizarea profilelor stradale a drumurilor existente, Strada Postei, in zona studiata conform plansei Reglementari Urbanistice si a profilelor stradale minime propuse, reprezentate pe plansa U03-REGLEMENTARI URBANISTICE;
- se vor asigura accese carosabile pentru evacuări în caz de urgență (cutremure, inundații, incendii);
- pentru toate categoriile de construcții se vor asigura parcare in conformitate cu Anexa nr. 5 a HG 525/1996 – Regulamentul General de Urbanism si prevederile normativului P132-93, in functie de destinatia fiecarei constructii;

ÎNTOCMIT
Arh. BOGDAN GEORGESCU

