



PROIECTARE • LOCUINTE • HOTELURI • RESTAURANTE
• SPATII COMERCIALE • CONSTRUCTII SI INSTALATII INDUSTRIALE
Arhitect Diplomat BOGDAN GEORGESCU
PLOIESTI, tel : 0722- 58.88.05

TITLUL LUCRARII:

**INTOCMIRE P.U.Z. – RIDICARE RESTRICTIE DE
CONSTRUIRE SI SCHIMBARE DESTINATIE TEREN
DIN ZONA INSTITUTII SI SERVICII IN ZONA
LOCUINTE COLECTIVE PENTRU CONSTRUIRE
IMBIL (SUP. ST. 6000 MP)**

BENEFICIAR:	APOSTOL ALEXANDRU SI APOSTOL LUCIANA
AMPLASAMENT :	Mun. Ploiesti, Str. Fortunei, nr. 1, Jud. Prahova
PROIECTANT GENERAL:	S.C. BIG ARHIGEO S.R.L. Arh. Bogdan Georgescu



PROIECTARE • LOCUINTE • HOTELURI • RESTAURANTE
• SPATII COMERCIALE • CONSTRUCTII SI INSTALATII INDUSTRIALE
Arhitect Diplomat BOGDAN GEORGESCU
PLOIESTI, tel : 0722- 58.88.05

PROIECT : **INTOCMIRE P.U.Z. – RIDICARE RESTRICTIE DE
CONSTRUIRE SI SCHIMBARE DESTINATIE TEREN DIN
ZONA INSTITUTII SI SERVICII IN ZONA LOCUINTE
COLECTIVE PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL (SUP. ST.
6000 MP)**

BENEFICIAR: **APOSTOL ALEXANDRU SI APOSTOL LUCIANA**

AMPLASAMENT : **Mun. Ploiesti, Str. Fortunei, nr. 1, Jud. Prahova**

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

BORDEROU PIESE SCRISE SI DESENATE
DOCUMENTATII AVIZE SI CERTIFICATE PIESE SCRISE SI DESENATE:

1. CERERE PENTRU EMITEREA CERTIFICATULUI DE URBANISM
2. CERTIFICAT DE URBANISM -
3. EXTRASE DE CARTE FUNCARA: NR. CADASTRAL 124385
4. AVIZE -

PIESE SCRISE SI DESENTATE

5. MEMORIU PUZ
6. U.00 PLAN DE SITUATIE
7. U.01.1 INCADRARE IN PUG-INCADRARE IN UTR
8. U.01.2 INCADRARE IN SATELIT-INCADRARE IN MOBILITATE
9. U.02 SITUATIE EXISTENTA
10. U.03 REGLEMENTARI URBANISTICE



MEMORIU DE PREZENTARE

CAPITOLUL 1 – INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere a documentatiei

PROIECT : INTOCMIRE P.U.Z. – RIDICARE RESTRICTIE DE CONSTRUIRE SI
SCHIMBARE DESTINATIE TEREN DIN ZONA INSTITUTII SI SERVICII IN
ZONA LOCUINTE COLECTIVE PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL (SUP. ST.
6000 MP)

BENEFICIAR: APOSTOL ALEXANDRU SI APOSTOL LUCIANA

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

Subproiectanti, colaboratori: Suportul topografic: Ing LAURENTIU ANGHELACHE

1.2. Obiectul documentatiei

Prezenta documentatie **INTOCMIRE P.U.Z. – RIDICARE RESTRICTIE DE CONSTRUIRE SI SCHIMBARE DESTINATIE TEREN DIN ZONA INSTITUTII SI SERVICII IN ZONA LOCUINTE COLECTIVE PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL (SUP. ST. 6000 MP)** este o etapa intermediara in demersurile beneficiarilor Apostol Alexandru si Apostol Luciana
Accesul se va realiza din Strada Fortunei.

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
- 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 care face obiectul prezentului Plan Urbanistic Zonal este:

- **NR. CADASTRAL 124385, S = 855 mp**, apartine Apostol Alexandru si Apostol Luciana, in conformitate cu contractul de vanzare-cumparare autentificat cu nr. 2739 din 15.11.2007, emis de Notar Public Diana Cristina Ionescu, terenul aflandu-se in intravilanul Municipiului Ploiesti.

Zona studiata 6.000 - mp

Zona reglementata 855 - mp

Zona din proximitate se dezvolta este caracterizata de blocuri-locuinte colective, dar si de locuinte individuale cu regimul de inaltime Parter sau P+1. In proximitatea amplasamentului exista mai multe unitati de invatamant, atat gradinite, liceul I.L.Caragiale, dar si alte centre specializate de educare.

2.2. Încadrarea în localitate

Terenul studiat se afla in zona pericentrala a mun.Ploiesti, pe Strada Fortunei

In ceea ce priveste vecinatatiile:

- Nord: Nr. cadastral 1083
- Sud: Nr. cadastral 141872, Murgu Ana Doinita
- Est: Acces strada Fortunei
- Vest: Preda Virgil

2.3. Elemente ale cadrului natural

Localizarea in orasul Ploiesti face ca absolut toate caracteristicile geografice pe care le are orasul sa influentele 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).

Din punct de vedere climatic, Ploiestiul se caracterizeaza cu o Temperatura medie anuală este de 10,5°C, avand diferite influente 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 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 studiat are acces din Strada Fortunei.

Zona studiata este accesibila cu restul orasului deoarece este amplasat in centrul orasului Ploiesti.

Pentru a se evita blocajele sau ambuteiajele, cauzate de numarul de persoane care va fi mai ridicat datorita realizarii investitiei propuse, este absolut necesara intocmirea unui studiu de fundamentare a circulatiei, care sa propuna solutii, astfel incat investitia sa nu creeze neplaceri la nivel local.

2.5. Ocuparea terenurilor

In prezent pe terenul ce apartine Apostol Alexandru si Apostol Luciana nu se afla edificate alte constructii.

2.6.Echiparea edilitară

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

- Alimentarea cu energie electrica: se va racorda la reseaua detinuta de Electrica Sud Muntenia.

- Alimentare cu gaze naturale: se va racorda la reseaua detinuta DistriGaz Sud Retele, pe strada Gheorghe Doja existant conducta PE cu diametrul de

- Alimentarea cu apa si canalizare: se va racorda la reseaua detinuta de Apa Nova, in zona de studiu exista pe strada Gheorghe Doja conducta FO 250 si conducta FO 200, iar pe strada Fortunei exista conducta FO 100. In ceea ce priveste reseaua de canalizare pe strada Gheorghe Doja exista B 900 / 1350 OVOID NORMALIZAT si pe strada Fortunei exista conducta PVC 135 CIRCULAR.

- Telefonie – se va racorda la rețeaua existentă de la Orange Romania Communications S.A., pe strada Gheorghe Doja există canalizație telefonică și cablu aerian telefonic, iar pe strada Fotunei există cablu telefonic aerian.

2.7. Probleme de mediu

Pentru buna funcționare a complexului propus și pentru dezvoltarea durabilă a zonei sunt o serie de măsuri de protecție a mediului ce vor trebui respectate

Datorită funcțiunii obiectivului propus nu sunt evidențiate probleme de mediu.

Astfel, categoria de folosință a amplasamentului este de curți-construcții

CORELAREA CU DIRECTIVA SEVESO

În baza legii Nr. 59/2016 din 11 aprilie 2016 privind controlul asupra pericolelor de accident major în care sunt implicate substanțe periculoase și a Ordinului nr 3710/1212/99/2017 privind aprobarea Metodologiei 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, amplasamentul studiat a fost verificat din punct de vedere al planșelor de risc conform încadrărilor ISU Prahova și Agenția pentru Protecția Mediului Prahova.

Determinarea zonelor de daună a fost făcută de către operator “Ploiești _ LUKOIL _ DGRSRGFEGF _ TOX _ SobaClaus _ 0,00001 _ 29032018 _ 60minCM1” luându-se în considerare caracteristicile proprii situației în funcție de tipurile de daune, de nivelurile de prag existente și a tipurilor de substanțe toxice rezultate.

În contextul în care se observă o incidență ridicată a sursei de poluare, situația trebuie abordată în cadrul autorităților competente, iar operatorul trebuie să adopte o măsură tehnică alternativă pentru a reduce frecvențele și pentru a limita consecințele.

În ceea ce privește emansiile toxice provocate de “Ploiești _ LUKOIL _ DGRSRGFEGF _ TOX _ SobaClaus _ 0,00001 _ 29032018 _ 60minCM1”, se poate preciza că limita amplasamentului studiat se află la o distanță de 3.228 m în raza de grad IV de influență (5.600 m) a substanțelor toxice emansate rezultând că terenul se află în proporție de sută la sută în zona afectată, așa cum se poate observa și în planul SEVESO.

Conform art 10 din ordinul nr 3710/1212/99/2017 construcțiile propuse pe amplasament se încadrează 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 încadrează în zona IV cu frecvență de 10^{-5} – 10^{-6} (tabel 1 - Matrice de compatibilitate teritorială cu alternativa construită) fiind permise construcții de tipul C, D.

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

3. tip 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;

4. tip 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

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

Zona studiată în PUZ, va beneficia de o îmbunătățire a calitatii vieții riveranilor prin investiția propusă, care presupune construirea de noi imobile cu funcțiune mixtă locuințe și servicii, astfel se vor crea locuințe noi, dar și locuri de muncă.

Totodată, situl se va salubritiza și această investiție va contribui la absorbția de taxe și impozite locale și va stimula astfel, economia zonala, dar și a orașului.

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 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.

In conformitate cu studiul de circulație întocmit se precizează următoarele:

- Accesul în incinta studiată se va amenaja prin racordare simplă la carosabilul existent al străzii Fortunei, prin raza de 6,00 m pe lățimea de 5,50 m, conform Planului de situație, anexat.

- Această racordare nu va afecta limitele de proprietate adiacente terenului studiat.

- Strada Fortunei este asfaltată, are lățimea părții carosabile de 5,60 m și este înălțată de trotuare. Circulația se desfășoară cu sens unic, dinspre strada Gheorghe Doja spre strada Pietrarilor, conform planului de situație anexat și profilului existent, ce se propune menținut.

Conform studiului geotehnic se poate preciza.

Date seismice: Conform normativului P100-1/2013, perimetrul municipiului Ploiești este caracterizat prin următoarele valori:

- perioada de colt a spectrului de răspuns: **$T_c = 1,6 \text{ sec.}$**
- valoarea de vârf a accelerației terenului pentru cutremure având IMR=225 ani: $a_g = 0,35 g$.

Date climatice: Teritoriul examinat este situat într-o zonă cu climat temperat - continental, de câmpie, caracterizat prin următoarele valori (după Monografia geografică a României):

Regimul temperaturilor :

- | | |
|--------------------------------------|----------|
| - temperatura medie anuală: | +10,6° C |
| - temperatura maximă absolută: | +39,4° C |
| - temperatura minimă absolută: | -30,0° C |
| - temperatura medie în luna ianuarie | -3,0° C |
| - temperatura medie în luna iulie: | +22,5° C |

Cantitatea de precipitații medii multianuale, măsurate într-o perioadă de 10 ani, este de 588 mm, repartizată după cum urmează:

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

Regimul vânturilor:

- vânturile dominante bat din direcțiile NE (14,9%) și E (13,3%)
- viteză medie a vânturilor: 2,3 - 3,1 m/sec
- calmul înregistrează valoarea de 25,8 %

Date geotehnice

Cercetarea s-a efectuat prin observatii directe asupra terenului, prin analiza informatiei geotehnice cunoscuta in zona din cercetari anterioare si prin intermediul unui foraj geotehnic (F1), cu adancimea de 6, 00 m, executat pe amplasament. In adancime nu sunt prezente zacaminte de saruri solubile sau nisipuri lichefiabile care, in conditii specifice (dizolvare in urma infiltrarii apelor pluviale sau lichefierii la socuri seismice) ar da deformatii nedorite la suprafata terenului.

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

0,00 - 0,60 m - pamanturi de umplutura

0,60 - 1, 10 m - sol vegetal argilos negru, cu pietris

1, 10 - 6,00 m - pietris cu nisp si liant argilos-prafos galben, saturat cu apa

Apa subterana - nu a fost intalnita in foraj pana la 6,00 m adancime si nu este prezenta, in teren, la adancimi la care ar putea afecta sapaturile pentru un eventual nivel de subsol..

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

3.2. Prevederi ale P.U.G /PUZ

In privinta destinatiei terenului in conformitate cu planurile urbanistice actuale PUZ:

- IS – zona pentru institutii de interes general
- ISr – cu restrictie intocmire PUZ/PUD

Terenul se incadreaza in zona valorica A, conform H.C.L. nr. 553 din 2011 si H.C.L. nr. 361 / 2012.

Actualmente terenul se afla in UTR N15 cu POT 50% si CUT 1.5

Reguli de amplasare – retrageri minime:

- minim 3-5 m pentru locuinte si peste 5 m in cazul cladirilor cu functiuni publice sau la alinimentul cladirilor existente.
- distantele minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare alei parcelei, vor respecta Codul Civil.

3.3. Valorificarea cadrului natural

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

Construibilitatea in perimetrul studiat nu este afectata de diferite procese geomorfologice, terenul este relativ uniform si nu prezinta denivelari.

3.4. Modernizarea circulatiei

Planul Urbanistic Zonal propune modernizarea circulatiei existente, prin intocmirea unui proiect de specialitate de fundamentare a circulatiei.

Totodata, fiind propusa o zona mixta cu locuinte colective si servicii se va crea un flux mai mare de masini, care va fi tratat in studiul de fundamentare a circulatiei.

In acelasi timp, accesul se va realiza din Strada Fortunei, iar numarul de locuri de parcare trebuie sa fie in conformitate cu HGR 525 din 1996.

Se vor respecta prevederile din studiul de fundamnetare a circulatiei:

- Accesul in incinta studiata se va amenaja prin racordare simpla la carosabilul existent al strazii Fortunei, prin raza de 6,00 m pe latimea de 5,50 m. Aceasta racordare nu va afecta limitele de proprietatea adiacente terenului studiat.

- Strada Fortunei este asfaltata, are latimea partii carosabile de 5,60 m si este rnarginita de trotuare. Circulatia se desfasoara cu sens unic, dinspre strada Gheorghe Doja spre strada Pietrarilor, conform profilului existent, ce se propune mentinut.

- Conform HG 525/ 96 pentru spatiul birouri, conform art 5.1- a) numarul de parcaje necesar pentru aceasta investitie este de 1 loc de parcare.

- Pentru locuintele colective se recomanda un coeficient de 1,5 locuri de parcare, astfel incat 12 locuri de parcare sunt necesare.Total necesar investitie 13 locuri parcare.

- Imobilul va dispune de demisol sau subsol (dupa caz) in care se vor amenaja 14 locuri de parcare.In cazul in care se va opta pentru solutia cu subsol, se impune realizarea subsolului 2 pentru Adapostul ALA.

- Accesul catre incinta studiata se va realiza prin racordare simpla cu raze de 6,00 m pe latimea de 5,50 m.

- Rampa de acces catre demisolul/subsolul imobilului, va avea accesibilitate directa din platforma strazii Fortunei, se va amenaja cu panta de maxim 18% si latimea de 5,50 m. In incinta vor fi prevazute alei pietonale ce vor asigura circulatia pietonala.

- Se vor manta indicatoarele de circulatie: Limitare de viteza, interzis a vira la dreapta si Opre, prin grija beneficiarului.

Pentru strada Fortunei se propune urmatorul profil:

- 2,8x2 parte carosabila
- 1,3/1,8 trotuar
- 5 m regim aliniere

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

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

UTR N15 a cu urmatoarele reglementari urbanistice:

Lb – ZONA LOCUINTE COLECTIVE cu urmatorii indicatori:

POT max. = 50%

CUT max. = 1,80

Rh max. = S/D+P+3Retras

H max. = 16 m (se permite acoperis tip terasa si acoperis tip sarpanta)

- Se propune o retragere la strada de 5 m. Posterioara de 3 m si o retragere laterala de 3 m.
- Catre nr. Cadastral NC.1083 nu vor fi amplasate balcoane si terasele circulabile de la nivelul 3 vor avea elemente de opacitate.

BILANT	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
ISr	3.756.0 mp	62.60 %	2.901.0 mp	48.35 %
Lb	00.0 mp	0.00 %	720.0 mp	12.00 %
CCr	2.244.0 mp	37.40 %	2.379.0 mp	39.65 %
TOTAL	6000.0 mp	100.00 %	6000.0 mp	100.00%

Beneficiarul doreste construirea unui imobil cu functiune locuinte colective, cu regim de inaltime S+P+3 retras.

-- 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 blocului 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. Imobilul propus va avea la parter spatii de birouri si la etajele superioare 8 unitati locative si vor fi asigurate in total 14 locuri parcare.

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 Ploiesti nr. 144 din 26.05.2022, se poate preciza ca pe strada Gheorghe Doja exista conducta de apa FO250 si FO 200, iar pe strada Fortunei exista conducta de apa FO 100, ultima precizata fiind cea de la care se poate realiza si racordarea.
- Canalizare: In conformitate cu avizul obtinut de la Apa Nova Ploiesti nr. 144 din 26.05.2022, se poate preciza ca pe strada Gheorghe Doja exista conducta de canalizare B900 / 1350 OVOID NORMALIZAT si pe strada Fortunei exista conducta de canalizare PVC 315 CIRCULAR, conducta de la care se va realiza si racordul.
- Alimentarea cu energie electrica – Conform avizul obtinut de la Electrica nr. 3010220817078 / 22.08.2022, in zona studiata se afla reseaua LES 6 Kv si LES 20 Kv pe strada Gheorghe Doja, iar pe strada Fortunei este prezenta reseaua LEA 0,4 Kv, retea de la care se va realiza si bransarea.
- Alimentare cu gaze naturale – conform avizului obtinut de la DistriGaz Sud Retele nr. 8354 – 317558023 / 05.05.2022, pe strada Gheroghe Doja exista conducta de gaze PE cu diametrul de 90 mm, iar pe strada Fortunei exista conducta de gaze Dn PE 63 mm, de la care se va realiza si racordul.

- Telefonie – conform avizului obtinut de la Orange Romania Communications SA nr. 100/05/02/02/01/03/B/PH/0239 / 05.05.2022, pe strada Gheroghe Doja exista atat canalizatie telefonica, cat si cablu telefonic aerian, iar pe strada Fortunei exista cablu telefonic aerian, de la care se va realiza racordul.

În urma obținerii avizelor de utilități se vor putea determina posibilitățile de conectare la utilitățile existente în zonă. Având în vedere faptul că în zonă există imobile edificate (inclusiv în zona de studiu PUZ), zona prezintă rețele de utilități.

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 în ceea ce privește poluarea fonica, a aerului sau chiar a solului se vor lua masuri care sa stopeze cat mai mult toate cele trei tipuri prezate.

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 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

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

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

În prezent, imobilele sunt proprietate particulara a Apostol Alexandru si Apostol Luciana, iar obiectivul propus este oportun, datorita faptului ca este reprezentat de locuinte colective

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 unor investitii, care contribuie în ceea ce privește nivelul de trai, cat si pentru incurajarea de investitii noi în Municipiul Ploiesti.

Planul Urbanistic Zonal va lista obiectivele de utilitate publică din zona de studiu, existente sau propuse. Planul cu regimul juridic- proprietatea asupra terenurilor va cuprinde identificarea tipului de proprietatea asupra bunurilor imobile din zonă, conform Legii 213/1998:

- Terenuri proprietate publică;
- Terenuri proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice;

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 investițiilor vor fi asigurate efectiv din fondurile beneficiarilor finali.

NORME DE TRAFIC

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

ÎNTOCMIT
Arh. BOGDAN GEORGESCU

