

SC ARHIZANE PLAN SRL

str. Rudului nr. 76, Ploiesti

PUZ : RECONFIGURARE URBANISTICĂ

- Amplasament : **municipiul PLOIEȘTI**, str. Lucernei nr. 1B (NC 120860)
- Beneficiar : **MUNICIPIUL PLOIEȘTI**

BORDEROU PIESE SCRISE

MEMORIU DE PREZENTARE

CAPITOLUL 1 - INTRODUCERE

- 1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI
- 1.2. OBIECTUL P.U.Z.
- 1.3. SURSE DOCUMENTARE

CAPITOLUL 2 - STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII – ANALIZA MULTICRITERIAL INTEGRATĂ

- 2.1. EVOLUȚIA ZONEI
- 2.2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE
- 2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL
- 2.4. CIRCULAȚIA
- 2.5. OCUPAREA TERENURILOR
- 2.6. ECHIPARE EDILITARĂ
- 2.7. PROBLEME DE MEDIU
- 2.8. DISFUNȚIONALITĂȚI
- 2.9. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI
- 2.10. CONCLUZII ALE ANALIZEI MULTICRITERIAL INTEGRATE

CAPITOLUL 3 - PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

- 3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE
- 3.2. PREVEDERI ALE P.U.Z. APROBAT
- 3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL
- 3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI
- 3.5. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI
- 3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE
- 3.7. PROTECȚIA MEDIULUI
- 3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

CAPITOLUL 4 - CONCLUZII SI MASURI IN CONTINUARE

- 4.1. CONCLUZII
- 4.2. MĂSURI ÎN CONTINUARE

BORDEROU DE PIESE DESENATE

PLANȘA NR. 0	ÎNCADRAREA IN TERITORIU - SC. 1:5 000
PLANȘA NR. 1	SITUAȚIA EXISTENTĂ - SC. 1:500
PLANȘA NR. 2	REGLEMENTĂRI URBANISTICE - SC. 1:500
PLANȘA NR. 3	REGLEMENTĂRI ECHIPARE EDILITARĂ - SC. 1:500
PLANȘA NR. 4	PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR - SC. 1:500
PLANȘA NR. 5	PROPUNERE DE ILUSTRARE URBANISTICĂ - SC. 1:500

Prezenta documentație urbanistică – piese scrise și desenate – este proprietatea intelectuală a elaboratorului SC ARHIZANE PLAN SRL și poate fi utilizată numai în scopul prevăzut în contract. Documentația nu poate fi reprodusă integral sau parțial – fără acordul scris al autorului.

MEMORIU DE PREZENTARE

CAPITOLUL 1 – INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

- Denumire proiect : **RECONFIGURARE URBANISTICĂ**
- Amplasament : **municipiul PLOIEȘTI, str. Lucernei nr. 1 B (NC 120860)**
- Faza proiectare : **PLAN URBANISTIC ZONAL și REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**
- Beneficiar : **MUNICIPIUL PLOIEȘTI, repr. primar Andrei Liviu Volosevici**
- Proiectant : **SC ARHIZANE PLAN SRL**
- Nr. proiect / data : **40 / aug. 2023**

1.2. Obiectul PUZ

Prezenta documentație are ca obiect propunerea de reconfigurare urbanistică a soluției de parcelare (aprobată prin PUZ 2014) în vederea atribuirii de loturi pentru construirea de locuințe conform prevederilor art. 5, lit. g) din Legea nr. 341/12.07.2004 a „Recunoștinței față de eroii – martiri și luptătorii care au contribuit la victoria Revoluției române din decembrie 1989”, cu modificările și completările ulterioare.

• Terenul ce face obiectul PUZ este situat în intravilan, aparține domeniului privat al Municipiului Ploiești și, – conform actelor prezentate și ECFI eliberat de BCPI Ploiești – este în prezent în suprafață de 33138 mp din măsurători (32536 mp din acte).

Scurt istoric

• În anul 2007, pe acest teren a fost aprobat PUZ - „Demolare construcții existente și construire ansamblu rezidențial”, beneficiar : SC TRIUMF CONSTRUCT SRL București; autor : SC PROSOCO SRL (arh. Victor Socoleanu).

Investitia nu s-a mai realizat (singurul efect al documentației urbanistice fiind demolarea construcțiilor existente în incinta studiată), iar valabilitatea PUZ a expirat.

• Prin HCL nr. 235/26.06.2014 s-a aprobat PUZ » **Schimbare destinație teren din zonă unități industriale în zonă rezidențială** « inițiat de primăria municipiului Ploiești pentru construire cartier de locuințe sociale destinat familiilor defavorizate.

Prin parcelarea propusă în cadrul PUZ 2014, rezultau un număr de 200 loturi (67,50 mp/parcelă) pe care Primăria municipiului Ploiești urma să amplaseze unități locative containerizate.

Totodată, prin PUZ s-au stabilit amplasamente pentru dotări minimale aferente cartierului : spațiu comercial și de servicii, centrala termică de cartier, 3 platforme gospodărești, spații verzi decorative și plantații de protecție. De asemenea, s-a configurat trama stradală menită să asigure accesul la toate loturile și funcțiunile propuse, precum și locurile de parcare individuală și publice.

Nici acest obiectiv nu s-a realizat.

Notă : Conform HCL nr. 235/2014, Art. 2 - prevederile PUZ sunt valabile până la aprobarea noului PUG.

1.3. Surse documentare

- Ridicarea topografică pentru faza PUZ, vizată de OCPI Prahova
- PUZ »Schimbare destinație teren din „zonă unități industriale” în „zonă rezidențială”« autor SC ARHIZANE PLAN SRL; aprobat cu HCL nr. 235/26.06.2014
- Informații din certificatul de urbanism nr. 787/21.08.2023 eliberat de primăria municipiului Ploiești
- Studiul de circulație 2023 (SC SERVTOP SRL)
- Studiul geotehnic 2018 (SC GEOSOND SRL), verificat Af
- Avizele (2007) obținute de investitorul inițial pentru un obiectiv similar
- Avizele (2013) obținute pentru PUZ inițiat de Primăria Ploiești pentru cartierul de locuințe sociale
- Adresa Muzeului Județean de Istorie și Arheologie nr. 6587/13.11.2023

CAPITOLUL 2 – STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

ANALIZA MULTICRITERIAL INTEGRATĂ

2.1. Evoluția zonei

• Conform PUG aprobat (1999) amplasamentul studiat este situat în **UTR N - 19** într-o zonă în care funcționau o serie de întreprinderi de producție industrială și depozitare, în prezent dispărute sau care au fost înlocuite cu unități economice nepoluante, favorizând astfel dezvoltarea zonei de locuit.

În acest scop, Primăria municipiului Ploiești a demarat un amplu proces de modernizare a infrastructurii rutiere și edilitare pentru a facilita amplasarea de noi locuințe în această zonă.

• Ca urmare, în anul 2007, pe acest teren a fost aprobat PUZ - „Demolare construcții existente și construire ansamblu rezidențial” inițiat de SC TRIUMF CONSTRUCT SRL București; autor : SC PROSOCO SRL (arh. Victor Socoleanu).

Notă : Investiția nu s-a mai realizat, singurul efect al documentației urbanistice fiind demolarea construcțiilor existente în incintă.

• Terenul care a făcut obiectul studiului PUZ (2014) nu a suferit modificări de la data aprobării, fiind acoperit de o vegetație sporadică și loc de depozitare necontrolată a gunoaielor menajere.

2.2. Încadrarea în localitate

Amplasamentul este situat în Cartierul Bereasca și are următoarele vecinătăți :

- la NE : str. Fagului și teren propr. municipiul Ploiești
- la E : NC 124684 (SC URANUS DISTRIBUTION SRL – distribuitor mărfuri alimentare, băuturi, tutun)
- la S : str. Lucernei
- la SV : str. Cuptoarelor (paralelă cu linia CF)
- la NV : str. Zăvoiuului

2.3. Elemente ale cadrului natural

Terenul prezintă o suprafață denivelată (mai ridicată în zona intersecției dintre străzile Zăvoiuului, Fagului și Plopului, pantă de cca 10%) și este acoperit de o vegetație arboricolă dezvoltată spontan.

În incintă mai sunt prezente resturi de la fostele construcții (fundații / subsoluri / bazine îngropate)

La data investigațiilor, nu s-a interceptat prezența apei subterane.

Clima : temperat continentală. Adâncimea maximă de îngheț : - 0,90 m.

Stratigrafia terenului în forajele executate (adiacente str. Zăvoiului) :

Foraj 1	Foraj 2	Foraj 3
- 0,00 – 0,40 m : umplutură (cărămidă, pietriș) - 0,40 – 3,70 m : argilă galbenă cenușie plastic consistentă (miros hidrocarburi) - 3,70 – 6,00 m : argilă prăfoasă gălbuie cenușie, plastic consistentă (miros hidrocarburi)	- 0,00 – 0,30 m : umplutură (cărămidă, bolovăniș) - 0,30 – 2,60 m : argilă nisipoasă cafenie plastic tare, cu rare elemente de piatră angulară - 2,60 – 4,00 m : argilă cenușie, plastic vârtoasă, cu aspect mîlos spre bază	- 0,00 – 3,20 m : argilă cenușie plastic vârtoasă cu oxizi de fier - 3,20 – 6,00 m : argilă slab nisipoasă cenușie, plastic vârtoasă (slab miros hidrocarburi)

Recomandări :

- fundare directă sub adâncimea maximă de îngheț (- 1,00 ÷ - 1,20 m)
- îndepărtarea eventualelor umpluturi (rezervoare și bazine îngropate, fundații vechi, canalizări, zone mîloase, etc) până la terenul natural și se vor umple cu materiale compactate corespunzător

Din punct de vedere seismic, conform normativ P 100 - 1/2013 :

- $a_g = 0,35$
- $T_c = 1,60$ sec

Categoria geotehnică : **2** (risc moderat)

2.4. Circulația

Parcela studiată (NC 120860) are acces pe 3 laturi din străzile Lucernei (la S), Cuptoarelor (la SV), Zăvoiului (la NV) și Fagului (la N).

În dreptul terenului studiat, străzile menționate prezintă următoarele profile :

Caracteristici constructive (m)	str. Lucernei		str. Cuptoarelor		str. Zăvoiului		str. Fagului	
	profil existent „1 – 1”		profil existent „2 – 2”		profil existent „3 – 3”		profil existent „4 – 4”	
	p. stg.	p. dr. *	p. stg.	p. dr. *	p. stg.	p. dr. *	p. stg.*	p. dr.
- dist. aliniamente	10,00		9,40 ÷ 15,00		9,60 ÷ 11,30		13,50 ÷ 7,80	
- p. carosabilă	3,00	3,00	3,20	3,20	3,00	3,00	2,50	2,50
- trotuar	2,00	2,00	-	-	1,60	2,00	-	2,70 ÷ 1,25
- sp. verde	-	-	1,80 ÷ 4,80	1,20 ÷ 3,80	0,00 ÷ 1,70	-	5,80 ÷ 1,55	-

* a amplasamentului studiat

2.5. Ocuparea terenurilor

- Categoria de folosință a parcelei studiate este „curți construcții”.

• Zona amplasamentului se caracterizează prin dominanta funcțiunii rezidențiale cu anexe aferente acesteia (garaje, magazii). Loturile sunt din categoria „mici” și „foarte mici”, densitatea zonei fiind foarte ridicată. Unele parcele au provenit din operațiuni imobiliare de dezmembrare și nu îndeplinesc nici condițiile minime de constructibilitate conform art. 30 din RGU.

• Majoritatea clădirilor din zona studiată sunt vechi și foarte vechi și au regim de înălțime parter, cu rare excepții P+1 (M), aproape toate fiind așezate pe calcan sau la aliniament.

2.6. Echipare tehnico – edilitară

Zona este complet echipată edilitar : energie electrică, apă, canalizare, gaze și telefonie.

2.7. Probleme de mediu

- ▶ Deși parțial în pantă, terenul este lipsit de riscuri naturale (ex. : alunecări) care să pună în pericol stabilitatea obiectivelor proiectate.
- ▶ Terenul se află parțial în zona de protecție a căii ferate Ploiești – Măneciu (100 m).
- ▶ Conform Punctului de vedere transmis de Muzeul Județean de Istorie și Arheologie Prahova prin adresa nr. 6587/13.11.2023, terenul studiat este situat în zona unor situri arheologice :

Poz.	Denumire	Strada	Cod RAN	Cod LMI	Mențiuni
1	Așezarea din epoca migrațiilor de la Ploiești	Fagului	130543.03	PH-I-s-B-16114	Epoca migrațiilor, sec. IV – VII p. Chr.
2	Așezarea Romană de la Ploiești	Zorelelor	130543.06	PH-I-s-B-16143	Epoca romană, sec. II p. Chr
3	Situl arheologic de la Ploiești	Lucernei	130543.05	PH-I-s-B-16129	Epoca bronzului; Epoca migrațiilor, sec. VI-VII p. Chr.; Epoca medievală timpurie, sec. VIII-X
4	Situl arheologic de la Ploiești	Rozmarin	130543.02	PH-I-m-B-16141	Eneolitic, Epoca bronzului, Epoca migrațiilor, Epoca medievală timpurie
5	Așezarea post romană de la Ploiești	Cuptoarelor	130543.04	PH-I-s-B-16126	sec. III - V p. Chr.

Față de acestea, se recomandă încheierea unui contract cu o instituție abilitată pentru realizarea supravegherii suprafețelor din zona de protecție a siturilor menționate la pozițiile 1, 2 și 3 în scopul descărcării de sarcină arheologică a acestora.

Conform Legii nr. 422/2001, art. 59, se consideră zonă de protecție a fiecărui monument (valabil și pentru situri arheologice) se consideră cu o rază de 100 m în localități urbane, măsurată de la limita exterioară de jur-împrejurul monumentului istoric

2.8. Disfuncționalități

- situarea terenului studiat în zona unor situri arheologice
- necesitatea asigurării infrastructurii rutiere și edilitare aferente noului cartier
- situarea parțială a terenului studiat în zona de protecție feroviară

2.9. Opțiuni ale populației

Obiectul demersului urbanistic inițiat de Primăria Municipiului Ploiești este reparcelarea terenului din str. Lucernei nr. 1B în loturi cu suprafață de 500 mp și atribuirea lor către cei îndreptățiți, în vederea construirii de locuințe personale conform prevederilor art. 5, lt. g) din Legea nr. 341/ 12.07.2004.

Elaboratorul prezentului PUZ consideră binevenită intenția autorităților administrației publice locale de a dezvolta pe acest amplasament un astfel de cartier, inițiativă care va contribui la valorificarea potențialului zonei (teren neexploatat urbanistic) și rezolvarea cerinței din Legea sus amintită.

2.10. Concluziile analizei multicriterial integrate

- Prin PUZ 2014, terenul în suprafață la acea dată de 32535 mp (proprietate privată a municipiului Ploiești) a fost parcelat în 200 de loturi a câte 68 mp fiecare în vederea amplasării de unități locative containerizate care urmau a fi atribuite familiilor defavorizate. Obiectivul nu s-a materializat.
- Amplasamentul este situat în cartierul Bereasca (UTR N – 19), are destinația de zonă de locuit și beneficiază de echipare edilitară completă : energie electrică, apă, canalizare, gaze și telefonie.
- Conform Muzeului Județean de Istorie și arheologie Prahova, terenul studiat este situat în zona unor situri arheologice de categorie B.
- În prezent, autoritățile locale reiau ideea utilizării terenului în scopul realizării de locuințe și spații asociate, prin reparcelare în loturi de 500 mp și atribuirea acestora către cei îndreptățiți conform Legii nr. 341/12.07.2004, art. 5, lit. g).
- Prin acest demers se restudiază trama stradală și soluțiile de echipare tehnică a terenului studiat, infrastructură (rutieră și edilitară) care va fi asigurată de Primăria municipiului Ploiești.
- În prezent - conform actelor prezentate - suprafața parcelei studiate este de 33138 mp.

CAPITOLUL 3 – PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

- Suport topografic sc. 1:500 pentru faza PUZ, vizat OCPI Ph. a determinat cunoașterea precisă a planimetriei, indicând un teren în pantă ușoară pe direcția nord-sud
- Studiul geotehnic (SC GEOSOND SRL), concluzionează pozitiv teritoriul studiat, ca fiind : teren „bun de fundare”, putând fi construit în condiții de siguranță (la execuție și în exploatare)
- Studiul de circulație (SC SERVTOP SRL) propune modalități de amenajare a străzilor existente și de organizare a tramei stradale interioare

3.2. Prevederi din PUZ aprobat (2014)

Conform temei de proiectare, prin PUZ aprobat (2014) s-a solicitat obținerea unui număr cât mai mare de loturi în vederea realizării de locuințe sociale și atribuirea către familiile defavorizate.

- Astfel, au rezultat 200 parcele a câte 68 mp fiecare pe care urmau a fi amenajate unități locative containerizate (Sc = 58 mp/locuință), amplasate în regim înșiruit și cuplate pe 3 laturi, cu posibilități de mansardare/etajare.

- Totodată, s-au rezervat amplasamente pentru :

- un mic spațiu comercial pentru mărfuri de folosință zilnică și servicii (ex. reparații curente)
- 3 platforme gospodărești (pubele gunoi, băător covoare).
- centrală termică de cartier
- spații verzi decorative și plantații de protecție în zonele marcate în planșele de prezentare.

În acest scop, prin PUZ 2014 s-au propus următoarele reglementări urbanistice (**sumar**) :

- schimbare destinație teren din „zonă unități industriale” – „I”, sbz. „industrie poluantă” – „Ip” în „zona rezidențială cu clădiri P, P+1” – „L”, subzone :
 - subzona „locuințe mici și locuințe colective” – „Lm”, pentru care s-au stabilit ca indicatori urbanistici (raporți strict la suprafața zonei „Lm”) :
 - POT = 70 %; CUT = 1,4; Regim de înălțime : P+1
 - subzona „căi de comunicație rutieră” – „CCr”
 - subzona „spații verzi” (pentru recreere și protecție) – „P”

- s-a stabilit trama stradală aferentă noului cartier, profilele transversale pentru străzile existente și propuse, precum și poziția locurilor de parcare individuală și colective
- s-au stabilit : retragerea față de axul drumurilor interioare colectoare și a celor cu sens unic, precum și retragerea construcțiilor față de aliniamentul acestora
- s-a stabilit suprafața și amplasamentul spațiilor verzi decorative și cu rol de protecție
- s-a menținut încadrarea terenului studiat în **UTR N – 19**

BILANȚ TERITORIAL PROPUȘ (2014) **PARCELA STUDIATĂ (pe zone funcționale) :**

Destinația urbanistică	mp	%
• subzona locuințe mici, locuințe colective – „Lm”	16735	51,44
• subzona căi de comunicație rutieră – „CCr”	10600	32,58
• subzona spații verzi – „P”	5200	15,98
TOTAL PARCELA STUDIATĂ (NC 120860)	32535 *	100,00

* suprafața parcelei NC 120860 la data elaborării PUZ 2014 și înscrisă în HCL nr. 235/26.06.2014

3.3. Valorificarea cadrului natural

Zona studiată nu prezintă forme de relief deosebite care să poată fi puse în valoare prin amenajări peisagistice sau prin destinația construcțiilor.

3.4. Modernizarea circulației

Prin noul Studiu de circulație :

- s-au propus profile pentru modernizare străzilor existente, adecvate situației reale din teren
- s-a trasat o nouă tramă stradală interioară, menită să asigure accesul la toate zonele funcționale și loturile individuale proiectate.

Accesul la noul cartier (intrare/ieșire) se va efectua prin străzile Lucernei și Fagului.

Trama interioară propusă constă în realizarea unui drum colector cu 2 fire pe laturile de NV, NE și SE și a două drumuri transversale cu sens unic, de legătură.

- **Străzile existente** (adiacentei parcelei studiate) se vor amenaja conform următoarelor profile :

Caracteristici constructive (m)	str. Lucernei		str. Cuptoarelor		str. Zăvoiuului		str. Fagului	
	profil propus „1 – 1”		profil propus „2 – 2”		profil propus „3 – 3”		profil propus „4 – 4”	
	p. stg.	p. dr. *	p. stg.	p. dr. *	p. stg.	p. dr. *	p. stg.*	p. dr.
- dist. aliniamente	10,00		10,20 ÷ 15,00		9,60 ÷ 11,30		13,50 ÷ 8,75	
- p. carosabilă	3,00	3,00	3,20	3,20	3,00	3,00	3,00	3,00
- trotuar	2,00	2,00	-	2,00	1,60	2,00	1,50	2,70 ÷ 1,25
- sp. verde	-	-	1,80 ÷ 4,80	0,00 ÷ 1,80	0,00 ÷ 1,70	-	3,30 ÷ 0,00	-
- lărgire	-	-	-	0,80 ÷ 0,00	-	-	0,00 ÷ 0,95	-

* a amplasamentului studiat

- **Străzile proiectate** se vor realiza conform următoarelor profile transversale :

Caracteristici constructive (m)	profil propus „A – A”		profil propus „B – B”		profil propus „C – C”	
	p. stg.	p. dr.	p. stg.	p. dr.	p. stg.	p. dr.
- dist. aliniamente	15,00		9,75 ÷ 10,00		5,50	
- p. carosabilă	3,00	3,00	3,00	3,00	1,75	1,75
- parcare	-	5,00	-	-	-	-
- trotuar	1,50	1,50	1,50	1,50	1,00	1,00
- sp. verde	1,00	-	0,75 ÷ 1,00	-	-	-

Raze de racordare :

- între accesul în incintă și str. Lucernei : R = 7,00 m
- între accesul în incintă și str. Fagului : R = 9,00 și 6,00 m
- între drumurile perimetrale și drumurile de legătură cu sens unic : R = 6,00 și 3,00 m
- între drumurile de acces și intrările în fiecare din loturile create : R = 4,00 m, lățime 4,00 m

Indicatoarele de circulație : se vor monta de către investitor, confirm proiectului de drumuri.

• Parcări publice :

- în zona accesului dinspre str. Lucernei - 15 locuri de parcare autoturisme, din care :
 - o 13 locuri cu dimensiuni 2,50 x 5,00 m
 - o 2 locuri cu dimensiuni 3,75 x 5,00 m (pentru persoane cu dizabilități)

• Pentru crearea tramei stradale propuse și amenajarea locurilor de parcare este necesară o suprafață de 6002 mp.

3.5. Zonificarea funcțională - reglementări și indicatori urbanistici

► Prin noua parcelare [solicitată de Primăria Ploiești și având în vedere art. 5, lit. g) din Legea nr. 341/12.07.2004] a rezultat un număr de 40 loturi a câte 500 mp fiecare (cu dimensiuni de 20 x 25 m), poziționate și numerotate conform Planșei nr. 2 – Reglementări urbanistice din prezenta documentație.

Urmare acestui demers, în cadrul parcelei studiate (în suprafață actuală de 33138 mp conform ECFI din 18.07.2023) se disting următoarele zone și subzone funcționale :

- „zona rezidențială” – „L”, cu subzonele :
 - subzona locuințe mici, locuințe colective – „Lm”
 - subzona locuințe cu restricții temporare de construire până la obținere aviz SNCFR – „Lmr”
- zona căi de comunicație – „CC”, subzona rutieră – „CCr”
- zona spații verzi – „P”, cu subzonele :
 - subzona scuaruri publice – „Ps”
 - subzona plantații de protecție – „Pp”

BILANȚ TERITORIAL COMPARATIV PARCELA STUDIATĂ 2014 / 2023 – pe zone funcționale :

Destinație urbanistică	PROP. PUZ 2014		PROP. PUZ 2023	
	mp	%	mp	%
• zona rezidențială – „L” (total), cu subzonele : - locuințe mici, locuințe colective – „Lm”, - cu restricții de construire până la obținerea aviz CF – „Lmr”	16735	51,44	20000	60,35
• zona spații verzi (total) – „P”, cu subzonele : - scuaruri publice – „Ps” (1660 mp) * - plantații de protecție – „Pp” (5476 mp)	5200	15,98	7136	21,53
• zona căi de comunicație – „CC”, subzona rutieră – „CCr”	10600	32,58	6002	18,12
TOTAL PARCELA STUDIATĂ (NC 120860)	32535 ¹	100,00	33138 ²	100,00

* reprezintă 5% din suprafața zonei studiate prevăzuți de Legea nr. 24/2007

¹ suprafața parcelei studiate la data elaborării PUZ și înscrisă în HCL nr. 235/26.06.2014

² suprafața parcelei studiate în 2023, conform ECFI

- Se modifică și se completează indicatorii urbanistici POT, CUT și Rh :

Zona / subzona funcțională	PUZ 2014			PUZ 2023		
	POT	CUT	Rh	POT	CUT	Rh
<ul style="list-style-type: none"> • zona rezidențială – „L”, subzonele : - locuințe mici, locuințe colective – „Lm” - cu restricții temporare de construire – „Lmr” 	70 %	1,4	P+1	50 % ¹	1,5 ¹	P+2 ³
<ul style="list-style-type: none"> • zona spații verzi – „P”, subzonele : - scuaruri publice – „Ps” - plantații de protecție – „Pp” 	-	-	-	10 % ² -	0,10 -	P

¹ aprobat conform PUG pentru zone funcționale similare

² conform Legii nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților, cu modificările și completările ulterioare

³ se admit subsoluri / demisoluri, funcție de concluziile studiului geotehnic

- Accesul (intrare / ieșire) în / din incinta noului cartier se va realiza prin str. Lucernei și Zăvoiuului. Circulația interioară se va desfășura pe străzile propuse, conform Proiectului de drumuri. S-a stabilit o zonă de parcuri publice la intrarea dinspre str. Lucernei. Pentru detalii, se va consulta Pct. 3.4. – Modernizarea circulației din prezentul Memoriu

► Retragerea construcțiilor

- față de drumurile existente :

Retragerea constr. (m)	str. Lucernei		str. Cuptoarelor		str. Zăvoiuului		str. Fagului	
	profil propus „1 – 1”		profil propus „2 – 2”		profil propus „3 – 3”		profil propus „4 – 4”	
	p. stg.	p. dr. *	p. stg.	p. dr. *	p. stg.	p. dr. *	p. stg. *	p. dr.
față de ax	8,00	8,00	-	-	7,60 ÷ 9,30	-	10,80 ÷ 7,50	8,70 ÷ 7,25
față de alin.	3,00	3,00	-	-	3,00	-	3,00	3,00

* a amplasamentului studiat

- față de drumurile propuse :

Retragerea construcțiilor (m)	zona parcuri publice		drum perimetral		drum sens unic	
	profil propus „A – A”		profil propus „B – B”		profil propus „C – C”	
	p. stg.	p. dr.	p. stg.	p. dr.	p. stg.	p. dr.
față de ax	8,50	-	8,25 ÷ 8,50	7,50	5,75	5,75
față de aliniament	3,00	-	3,00 / 0,00	0,00 / 3,00	3,00	3,00

- față de celelalte limite ale fiecărei incinte : 3,00 m

► Se instituie restricție temporară de construire („Lmr”) până la obținerea avizului SNCFR pe adâncimea de 100 m de la linia ferată

► Spații verzi :

- A rezultat un total de 7136 mp spații verzi (reprezentând 48 mp / locuitor, față de 20 mp / cap locuitor conform Legii nr. 24/2007, art. 10, alin. 3), din care :
 - 1660 mp scuar public – zona „Ps” (reprezentând 5% din suprafața zonei studiate)
 - 5476 mp plantații de protecție – zona „Pp”

Mențiune :

- Scurarurile publice (total 1660 mp) au fost localizate în 3 locații separate din cadrul incintei și vor avea destinații diferite :
 - lot nr. 41, echipamente fitness (în zona accesului din str. Fagului) : 315 mp
 - lot nr. 42, socializare seniori (în zona parcărilor publice) : 669 mp
 - lot nr. 43, loc de joacă copii (în zona accesului din str. Lucernei) : 676 mp
 - Plantațiile de protecție au fost amplasate spre zonele producătoare de poluare, respectiv spre :
 - unitățile industriale („In”)
 - calea ferată („CCf”)
 - circulația rutieră („CCr”)
 - Din BILANȚUL COMPARATIV se constată că - prin noua documentație urbanistică - s-a sporit suprafața zonelor plantate din cadrul ansamblului rezidențial față de cele prevăzute în PUZ 2014.
- ▶ Se estimează o populație de maxim 150 locuitori
 - ▶ Parcela studiată va aparține noului **UTR N – 19.1**
 - ▶ Se mențin reglementările stabilite prin PUG aprobat pentru terenurile adiacente parcelei studiate (destinație funcțională, indicatori urbanistici maximali, regim de aliniere și înălțime, restricții, etc)

BILANȚ TERITORIAL **PROPUȘ PARCELA STUDIATĂ 2023 – pe zone funcționale :**

Destinație urbanistică	Total mp	%
• zona rezidențială – „L” : - subzona locuințe mici, locuințe colective – „Lm” - subzona locuințe cu restricții de construire până la obținerea aviz CF – „Lmr”	20000	60,35
• zona spații verzi – „P”, din care : - subzona scuaruri publice - „Ps” (1660 mp) ** - subzona plantații de protecție – „Pp” (5476 mp)	7136 *	21,43
• zona căi de comunicație – „CC”, subzona rutieră – „CCr”	6002	18,12
TOTAL PARCELA STUDIATĂ (NC 120860)	33138	100,00

* rezultă 48 mp / locuitor (față de 20 mp)

** reprezintă 5% din suprafața zonei studiate

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

- alimentare cu energie electrică, apă și gaze : extindere rețele existente
- evacuare ape uzate menajere : extindere conductă canalizare existentă
- evacuare ape pluviale :
 - sistem local de colectare cu utilizare la întreținerea spațiilor verzi (publice) – etapa I
 - amenajare sistem de canalizare ape meteorice – etapa II
- asigurarea agentului termic : CT/sobe (gaze) / alte surse de energie regenerabilă (panouri solare și fotovoltaice, pompe căldură aer-apă)
- evacuare deșeuri menajere : pubele individuale, evacuate de serviciul de salubritate

3.7. Protecția mediului

- Reconfigurarea urbanistică a cartierului este de natură să preîntâmpine orice fel de riscuri pentru sănătatea populației și poluarea mediului (apă, aer, sol, subsol, așezări umane), prin creșterea suprafeței loturilor și a spațiilor verzi, precum și prin reducerea terenului afectat de circulația rutieră.
- Scuarurile de cartier vor fi amenajate cu spații verzi decorative și agrementări peisagistice, precum și plantații de protecție față de sursele existente de poluare (praf, gaze, zgomot, etc. produse de zona industrială, circulația rutieră și feroviară care se desfășoară în zonă), precum și pentru atenuarea factorilor atmosferici (însorire excesivă, temperaturi extreme, curenți reci, viscol, ninsoare)
- Sistematizarea controlată a amplasamentului va asigura stabilitatea terenului și siguranța construcțiilor, eliminând posibilitatea producerii unor riscuri naturale (alunecări de teren).
- Evacuarea apelor uzate, colectarea și drenarea apelor pluviale, precum și modul de depozitare a deșeurilor menajere - prezentate în capitolele anterioare – constituie mijloace moderne de prevenire a oricărui factor de risc privind securitatea și confortul actualilor și viitorilor utilizatori.
- Pe tot parcursul execuției, cât și ulterior se vor avea în vedere măsuri de protecție a solului astfel încât să nu se producă eroziuni care să necesite măsuri ulterioare de reconstrucție ecologică.
- Având în vedere existența unor situri arheologice, se recomandă încheierea unui contract cu o instituție abilitată pentru realizarea supravegherii suprafețelor din zona de protecție a acestora în scopul descărcării de sarcină arheologică.

Conform OG nr. 43/2000 cu modificările și completările ulterioare, în cazul descoperirii unor materiale arheologice în zona afectată de lucrări, se vor anunța instituțiile abilitate în maximum 74 ore.

3.8. Obiective de utilitate publică

În planșa referitoare la „proprietatea asupra terenurilor” au fost diferențiate :

- terenuri proprietate publică de interes național (zona CF)
- terenuri proprietate publică de interes local (străzi)
- terenuri proprietate privată de interes local (incinta studiată)
- terenuri proprietate privată a persoanelor fizice / juridice
- terenuri propuse pentru atribuire și construirea de locuințe (20000 mp)
- terenuri propuse pentru creare drumuri noi /spații verzi – perdele de protecție și trecere în domeniul public (13138mp)

CAPITOLUL 4 – CONCLUZII; MĂSURI ÎN CONTINUARE

4.1. Concluzii

- Principalele intervenții urbanistice operate prin prezenta documentație au avut ca obiect reconfigurarea urbanistică a cartierului de locuințe propus în cadrul PUZ 2014 și constau în :
 - redimensionarea subzonelor funcționale „Lm”, „CCr” și „P” , în acord cu intenția Primăriei Ploiești de a atribui loturi de 500 mp pentru construirea de locuințe individuale celor îndreptățiți
 - organizarea unei trame stradale coerente care să asigure o circulație fluentă în cadrul ansamblului de locuit și deservirea tuturor zonelor funcționale propuse
 - crearea unor zone verzi cu caracter public (scuaruri de cartier) și plantații de protecție
- Prin reconfigurarea urbanistică a cartierului, Primăria municipiului Ploiești răspunde astfel prevederilor art. 5, lit. g) din Legii nr. 341/12.07.2004 cu modificările și completările ulterioare privind atribuirea de loturi în suprafață de 500 mp în vederea construirii de locuințe personale de către eroii - martiri ai Revoluției Române din 1989.

► Categoriile de intervenție stabilite prin Regulamentul Local de Urbanism aferent jalonează atât activitățile de proiectare și avizare, cât și condițiile de construibilitate și restricții. În ansamblul de locuințe proiectat se estimează o populație de **150 locuitori**

4.2. Măsuri în continuare

- Avizarea Planului Urbanistic Zonal în CTATU a Municipiului Ploiești
- Aprobarea PUZ prin Hotărâre a Consiliului Local al municipiului PLOIEȘTI
- Întocmirea documentațiilor pentru obținerea autorizației de construire a lucrărilor de infrastructură rutieră (drumuri) și edilitară (rețele și utilități)

Notă importantă :

După aprobarea PUZ și în vederea realizării infrastructurii rutiere și edilitare aferente noului cartier rezidențial, Primăria municipiului Ploiești va elibera un alt certificat de urbanism, document în care vor fi înscrise reglementările din prezenta documentație și menționate avizele specifice necesare construirii unui astfel de obiectiv.

După atribuirea loturilor și pentru construirea de locuințe și funcțiuni complementare acestora, Primăria municipiului Ploiești va elibera câte un certificat de urbanism fiecărui solicitant, document în care vor fi înscrise condițiile de construibilitate pentru fiecare parcelă în parte.

Întocmit,
arh. Andreea Aluchi

