



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 LUCRARI: S.O. – RIDICARE RESTRICȚIE DE CONSTRUIRE,
SCHIMBARE DESTINAȚIE DIN ZONA
LOCUINTE CU REGIM DE ÎNĂLȚIME MIXT
(Lmx), ZONA TEHNICO-EDILITARĂ ȘI REȚELE
AFERENTE (Ter), ZONA MIXTĂ INSTITUȚII ȘI
SERVICII ȘI LOCUINTE (IScx) ÎN ZONA
LOCUINTE COLECTIVE (Lb), SCHIMBARE
DESTINAȚIE DIN ZONA PLANTĂȚII DE
PROTECȚIE (Ppr), RESPECTIV IScx ÎN ZONA
CIRCULAȚII RUTIERE (CCR), STABILIRE
REGLEMENTARI CU INDICATORI
URBANISTICI**

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

PROIECT : S.O. – RIDICARE RESTRICTIE DE CONSTRUIRE, SCHIMBARE DESTINATIE DIN ZONA LOCUINTE CU REGIM DE INALTIME MIXT (Lmx), ZONA TEHNICO-EDILITARA SI RETELE AFERENTE (Ter), ZONA MIXTA INSTITUTII SI SERVICII SI LOCUINTE (IScx) IN ZONA LOCUINTE COLECTIVE (Lb), SCHIMBARE DESTINATIE DIN ZONA PLANTATII DE PROTECTIE (Ppr), RESPECTIV IScx IN ZONA CIRCULATII RUTIERE (CCR), STABILIRE REGLEMENTARI CU INDICATORI URBANISTICI

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

BORDEROU PIESE SCRISE SI DESENATE

DOCUMENTATII AVIZE SI CERTIFICATE PIESE SCRISE SI DESENATE:

1. CERERE PENTRU AVIZARE SI APROBARE PUZ
2. CERTIFICAT DE URBANISM NR. 1037 / 13.11.2020
3. EXTRASE DE CARTE FUNCIARA:
4. AVIZE

PIESE SCRISE SI DESENTATE

5. MEMORIU PUZ
6. REGLAMENT LOCAL DE URBANISM
7. U.01 INCADRARE IN ZONA / PUG
8. U.01.2 INCADRARE IN UTR SI MOBILITATE URBANA
9. U.01.3. INCADRARE IN ZONA BLEJOI-PLOIESTI
10. U.02 SITUATIE EXISTENTA
11. U.03 REGLEMENTARI URBANISTICE
12. REGLEMENTARI EDILITARE
13. TIP DE PROPRIETATE
14. PLAN MOBILARE
15. U.04 ILUSTRARE VOLUMETRICA
16. U.05 ILUSTRARE VOLUMETRICA



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: **S.O. – RIDICARE RESTRICTIE DE CONSTRUIRE, SCHIMBARE DESTINATIE DIN ZONA LOCUINTE CU REGIM DE INALTIME MIXT (Lmx), ZONA TEHNICO-EDILITARA SI RETELE AFERENTE (Ter), ZONA MIXTA INSTITUTII SI SERVICII SI LOCUINTE (IScx) IN ZONA LOCUINTE COLECTIVE (Lb), SCHIMBARE DESTINATIE DIN ZONA PLANTATII DE PROTECTIE (Ppr), RESPECTIV IScx IN ZONA CIRCULATII RUTIERE (CCR), STABILIRE REGLEMENTARI CU INDICATORI URBANISTICI**
- 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 Studiu de oportunitate privind intocmire **S.O. – RIDICARE RESTRICTIE DE CONSTRUIRE, SCHIMBARE DESTINATIE DIN ZONA LOCUINTE CU REGIM DE INALTIME MIXT (Lmx), ZONA TEHNICO-EDILITARA SI RETELE AFERENTE (Ter), ZONA MIXTA INSTITUTII SI SERVICII SI LOCUINTE (IScx) IN ZONA LOCUINTE COLECTIVE (Lb), SCHIMBARE DESTINATIE DIN ZONA PLANTATII DE PROTECTIE (Ppr), RESPECTIV IScx IN ZONA CIRCULATII RUTIERE (CCR), STABILIRE REGLEMENTARI CU INDICATORI URBANISTICI** - 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

rețele aferente și Iscx-Lmx - Zona mixta institutii și servicii / Locuinte cu regim de înaltimă mixt în zona Lb -Zona locuinte colective.

Suprafața reglementată este formată din terenurile cu NC. 145326 și NC. 145554.

Accesul se va realiza din B-dul Republicii prin NC. 145326 (având acordul proprietarilor) și din strada De 108/140 cu NC . 26692 și ieșirea se va realiza în B-dul Republicii.

1.3. Surse documentare

- Planul Urbanistic General al mun.Ploiești;
- Acte de proprietate
- Ridicare topografică sc. 1:500
- Deplasări în teren
- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare
- O.M.S. 536/1997 ,cu modificările și completările ulterioare , privind igiena și sănătatea populației
- Legea nr.18/1991 privind fondul funciar, republicată, cu modificările și completările ulterioare
- Legea nr.10/1995 privind calitatea în construcții, cu modificările și completările ulterioare
- Legea nr.137/1995 privind protecția mediului, republicată, cu modificările și completările ulterioare
- Legea nr.107/1996 privind apele, cu modificările și completările ulterioare
- H.G.525/1996 privind Regulamentul general de urbanism, republicată, cu modificările și completările ulterioare
- 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/institutii 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 înaltimă și ridicare restricție de construire”, cu amplasamentul în Bulevardul Republicii, nr. 194.
- Documentația se întocmește în conformitate cu prevederile Legii 350 / 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, Legii nr. 50/ 1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare, precum și în conformitate cu H.G. 525/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare , privind Regulamentul General de Urbanism. De asemenea 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 ce fac parte din zona reglementata 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, tarlawa 2, parcelele 4/11, 4/12 si 4/13, tarlawa 17, parcelele 106/11, 106/12, 106/13.

- **Teren identificat cu nr. Cadastral 148760** si incris 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.

- **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.

Domeniul public al Municipiului Ploiesti

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

Din anul 2013, terenul identificat cu numarul cadastral 145554 face parte in totalitate din teritoriul administrativ al Municipiului 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 studiat se afla in zona de nord a mun.Ploiesti, pe Bulevardul Republicii, in intravilanul orasului.

In ceea ce priveste vecinatatiile:

- Nord: Drum de acces (neastfaltat)
- Sud: Nr. cadastral 145326, Bulevardul Republicii
- Est: Nr. cadastral 137657, Nr. cadastral 126359

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, în subteranul perimetrului sunt prezente diferite formațiuni sedimentare detritice: pietrisuri, bolovanisuri, praf, sau formațiuni sedimentare consolidate precum argile, iar în adâncime sunt prezente „stratele de Candesti” (pietris și nisip).

Amplasamentul studiat se prezintă relativ plat, cu diferențe nesemnificative de nivel și de asemenea nu este supus anumitor riscuri naturale precum alunecările de teren sau eroziunile laterale ale solului.

2.4. Circulația

Amplasamentul studiat are acces din B-dul Republicii prin NC. 145326 și din strada De 108/140 cu NC . 26692 și ieșirea se va realiza în B-dul Republicii. Totodată, în ce privește accesul autovehiculelor pentru intervenție, acesta se va realiza din strada De 108/140, în conformitate cu acordul obținut de la Primăria Comunei Blejoi.

Zona studiată este ușor accesibilă cu restul orașului, cu nordul Ploieștiului, cu vestul, dar și cu centrul cu ajutorul Bulevardului. Zona este foarte accesibilă și din punctul de vedere al transportului în comun, pentru viitorii locatari există numeroase trasee (autobuze, tranvaie, trolee), care le pot facilita accesul către centrul, sudul sau vestul orașului.

Totodată, se va realiza un proiect de specialitate în ceea ce privește accesul în incintă, dar și circulația din zona, pentru a nu se crea ambuteiaje datorate creșterii numărului de mașini.

2.5. Ocuparea terenurilor

În prezent terenul pentru care s-a demarat documentația este liber de construcții.

2.6. Echiparea edilitară

În zona terenului studiat există toate rețelele edilitare: energie electrică, apă, canalizare, gaze naturale și telefonie.

- Alimentarea cu energie electrică: În zona studiată SDEE Ploiești deține LEA 0,4 kV și LES 0,4+20 Kv.

- Alimentarea cu gaze naturale: În zona studiată DistriGaz Sud Rețele deține conductele subterane OL RP 63 mm, conductă PE RP 30 mm.

- Alimentarea cu apă și canalizare: În zona studiată rețeaua de apă și canalizare este deținută de Apa Nova

- Telefonie: Telekom România deține cabluri în zona studiată.

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, funcțiunea amplasamentului este rezidențială, inclusiv funcțiuni complementare, categoria de folosință a terenului este de curți-construcții și arabil.

2.8. Opțiuni ale populației

Opțiunea comunității poate fi interpretată ca fiind favorabilă prin cerința tot mai ridicată de locuințe.

Punctul de vedere al elaboratorului prezentului PUZ este de asemenea favorabil solicitării beneficiarului de a spori densitatea de locuințe.

Zona studiată în PUZ, va beneficia de o îmbunătățire a calității vieții riveranilor prin investiția propusă, care presupune construirea de locuințe colective. Prin realizarea acestui obiectiv, se vor crea locuri de muncă și în același timp se vor construi locuințe noi.

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.

CAPITOLUL 3 - PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Ridicarea topografică a terenului studiat, scară 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.

3.2. Prevederi ale P.U.G./PUZ

Terenul se încadrează în zona valorică B, conform H.C.L. nr. 553/2011 și nr. 361/2014 **UTR N 6**

În privința destinației terenului în conformitate cu planurile urbanistice actuale:

-parțial - Teren fără reglementări urbanistice

POT = - , CUT. = -

-parțial – Ter - Zona rețele-tehnic-edilitare

POT = - , CUT. = -

**-parțial - IScx-Lmx - Zona mixtă Instituții și servicii și Locuințe
cu regim de înălțime mixt**

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

-parțial – Ppr - Zona Perdele de protecție

Utilizări permise: orice construcții și amenajări tehnico-edilitare de extindere, marire a capacității sau racordare la infrastructura edilitară existentă cu capacitate corespunzătoare și pentru acărare extindere/realizare există surse de finanțare asigurate de administrația publică, de investitori interesați sau care beneficiază de surse de finanțare asigurate, atrase potrivit legii.

Utilizări interzise: oricare altă utilizare funcțională cu excepția exploatarilor agricole sau plantății.

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, împrejmuire 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/instituții și servicii), modificare indicatori urbanistici și ridicare restricție de construire.” Cu amplasamentul în 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.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Amplasarea investitiei nu va conduce la schimbarea destinației terenului din zonele învecinate 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.

In zona studiata se regaseste Parcul Nord si parcul OZN, care vor servi viitorilor locatari. De asemenea se regasesc numeroase restaurante si cafenele, si totodata accesul catre restul orasului se realizeaza foarte facil prin reseaua de transport in comun existenta, spre zona centrala, vestul orasului, dar si restul nordului.

3.4. Modernizarea circulatiei

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

Totodata, fiind o constructie rezidentiala colectiva trebuie sa se tina cont si de fluxul de persoane ce vor locui in obiectul propus, dar si de cei care vor tranzita zona aferenta.

In acelasi timp, accesul se va realiza atat din Bulevardul Republicii, cat si din drumul de acces din nord, in ce priveste accesul autovehiculelor pentru interventie, acesta se va realiza din strada De108/140, in conformitate cu acordul obtinut de la Primaria Comunei Blejoi, fiind folosit ca acces secundar. In capatul terenului, spre De 108/140 a fost propusa o platforma de intoarcere pentru masinile de interventie.

Numarul de locuri de parcare (parcare ca va fi subterana) trebuie sa fie in concordanta cu numarul apartamentelor.

In urma studiului de trafic, ce va fi intocmit la urmatoarea faza, daca valorile rezultate vor fi ridicate, se va recomanda semaforizarea.

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

Se propune

- ca terenul studiat sa apartina unui nou UTR si anume UTR N 6.a
- 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

Varianta 1

Lb – Zona locuinte colective

POT . max 40%, CUT. Max = 1,80 Rh = S/D+P+4

CCR – Zona cai de comunicatii rutiere

Varianta 2

Lmx – Zona locuinte colective

POT . max 40%, CUT. Max = 1,80 Rh = S/D+P+4

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.

Astfel ca, terenul reglementat prin plansa 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.

In propunerea prezentata in plansa cu nr. U.04 sunt 3 imobile cu 72 apartamente, pentru care sunt necesare 108 locuri de parcare (72 ap.x1,5), asigurandu-se conform planului un nr. de 109 locuri de parcare din care 51 locuri parcare la demisol si 58 locuri parcare la sol. Pentru acestea se va asigura accesul din Bulevardul Republicii, avand o deschidere de 7m, dar si din De 108/140.

3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare

Pentru realizarea și exploatarea investitiei vor fi asigurate următoarele utilități:

- Alimentarea cu apa: Se va racorda la Reteaua exista detinuta de Apa Nova retea apa pe b-dul Republicii PEID 630 si PEID 110
- Canalizare pe b-dul Republicii retea canalizare PAFSIN 800/CIRCULAR
- Alimentarea cu energie electrica: Se va racorda la reseau SDEE Ploiesti care detine LEA 0,4 kV TYIR si LES 0,4+20 Kv din Bulevardul Republicii.
- Alimentarea cu gaze naturale: Se va racorda de la reseaua DistriGaz Sud Retele care detine conductele subterane OL RP 3” mm pe Bulevardul Republicii, conducta PE RP 90 mm pe strada Hortensiei.
- Telefonie: Se va racorda de la Reteaua existenta Telekom Romania, aeriana sau subterana

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 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

Propunerile sunt in 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 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 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

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

Conformarea circulațiilor va fi realizată conform prescripțiilor Regulamentului Local de Urbanism aferent prezentului P.U.G. al municipiului Ploiesti. Morfologia sistemului de circulații interioare zonei reglementate se va stabili în faza de proiectare P.T. - D.D.E.

Conform REGULAMENTUL GENERAL DE URBANISM e 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, 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;

GABARITUL DRUMULUI, CATEGORIE, PROFILE:

Avand in vedere functiunea propusa pentru zona reglementata si concentrarea activitatilor intr-un areal restrans, se estimeaza un volum redus de trafic generat de zona reglementata catre intravilanul municipiului Ploiesti. Reteaua locala de strazi din interiorul municipiului va fi afectata minimal de propunerile prezentei documentatii de urbanism.

Parcagele vor fi asigurate in conformitate cu prevederile Normativului pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități urbane 1,5 loc de parcare / 1 locuinta.

Racordurile circulatiilor de incinta cu aliniamentele str. Alba Iulia vor fi realizate conf. prevederilor Normativului pentru amenajarea intersectiilor la nivel pe drumuri publice, indicativ 600/2010. Capacitatile de transport vor fi reduse. Traficul rutier in zona reglementata se va efectua preponderent cu autovehicule a caror masa totala maxima autorizata, conform Anexei 2 a Ordonantei nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, nu depaseste 40000 Kg, respectiv 8,00 tone pe osie.

Traficul generat de functiunea propusa nu genereaza greutati in fluenta circulatiei.

Nu exista fragmentari sau incomodari intre tipurile de circulatie existente in zona.

In prezent, zona nu este deservita de transportul in comun.

- **PRIORITĂȚI DE INTERVENȚIE**
- Rezolvarea circulației carosabile ;
- Ocuparea rațională a terenului in contextul cadrului construit ;
- Echiparea edilitară completă, proiectarea unitară și coordonată a rețelelor;
- Aspectul arhitectural artistic;
- Respectarea regulamentului local de urbanism.

ÎNTOCMIT
Arh. BOGDAN GEORGESCU

