

MUNICIPIUL PLOIESTI

MEMORIU GENERAL

**MODIFICARE PUZ - REZONIFICARE SI
RECONVERSIE FUNCTIONALA
PENTRU INVESTITII DE INTERES
MUNICIPAL- PLOIESTI, STR.
GAGENI, NR. 98,98A,102,102B
PENTRU CORELARE CU PROIECTELE DE
*REABILITARE A TRASEULUI
TRAMVAIULUI SI
REALIZARE A TERMINALULUI
MULTIMODAL***

PLAN URBANISTIC ZONAL

MEMORIU GENERAL

CAP. 1 INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A INVESTITIEI

- Denumirea lucrării: **MODIFICARE PUZ - REZONIFICARE SI RECONVERSIE FUNCTIONALA PENTRU INVESTITII DE INTERES MUNICIPAL- PLOIESTI, STR. GAGENI, NR. 98,98A,102,102B PENTRU CORELARE CU PROIECTELE DE *REABILITARE A TRASEULUI TRAMVAIULUI SI REALIZARE A TERMINALULUI MULTIMODAL***
- Initiator: MUNICIPIULUI PLOIESTI
- Beneficiar: MUNICIPIULUI PLOIESTI
- Faza de proiectare : PUZ
- Elaborator: SC SERVICII DE GOSPODARIE URBANA PLOIESTI SRL
- Data elaborării: noiembrie 2013

1.2. OBIECTUL PUZ

Prin modificarea PUZ se dorește corelarea circulațiilor rutiere adoptate în cadrul PUZ-ului inițial cu soluțiile tehnice adoptate în proiectele de reabilitare a traseului tramvaiului 102 precum și cu Studiul de Circulație și soluțiile tehnice adoptate pentru realizarea Terminalului Multimodal.

Prin PUZ-ul inițial se dorea în primul rând demararea procedurilor legale prin care să fie reluate lucrările la ansamblul rezidențial Eden, început și încă nefinalizat, dar și rezonificarea și reconversia funcțională a unor terenuri aflate în proprietatea Municipiului Ploiești.

Inițial pentru realizarea cartierului Eden a fost încheiat un contract de asociere (contract nr. 1112/27.01.2006) între Municipiul Ploiești și SC Triumf Construct SRL ce prevedea construirea unui ansamblu rezidențial pe o parcelă de teren cu suprafața de 121 000mp, aflată în proprietatea privată a Municipiului Ploiești.

Pentru realizarea acestui cartier a fost aprobat un PUZ prin HCL 13/30.01.2007. Prin acel PUZ a fost aprobată și parcelarea întregului teren, ulterior

parcélele rezultate au fost intabulate. Au fost obtinute si autorizatiile de constructie pentru locuintele individuale. Lucrarile de realizare a cartierului au fost incepute dar dupa o perioada de timp odata cu criza imobiliara au fost intrerupte. In prezent sunt realizate pe teren 125 de locuinte individuale, aflate in diverse faze de finalizare. O parte dintre aceste locuinte au fost vandute, existand in prezent mai multe precontracte incheiate si sume de bani platite ca avans de diverse persoane fizice catre dezvoltator.

Contractul de asociere intre Municipiul Ploiesti si SC Triumf Construct SA a ajuns la termen si PUZ-ul aprobat a expirat la data de 30.01.2012, ca de altfel si autorizatiile de constructie emise initial.

In acest context pentru reluarea lucrarilor si finalizarea locuintelor incepute, Municipiul Ploiesti si societatea SC Triumf Construct SRL au incheiat un contract de schimb de proprietati prin care se deblocheaza impasul juridic in care se afla cele doua parti.

Pentru reluarea lucrarilor si demararea procedurilor legale de reautorizare a lucrarilor incepute este necesara realizarea unui nou PUZ care sa tina cont de cele 125 de locuinte deja realizate si de forma si dimensiunile parcélelor de teren intabulate dar sa propuna pentru suprafetele libere neconstruite functiuni si reglementari urbanistice noi, in acord cu directiile de dezvoltare actuale ale municipiului.

Tot in cadrul prezentului PUZ se doreste de asemenea rezonificarea si reconversia functionala a unor terenuri ale Municipiului Ploiesti aflate in vecinatatea Cartierului Eden, respectiv in zona Pepinierii Nord.

1.3. SURSE DOCUMENTARE

- P.U.G. – Ploiesti (1998)
- PUZ Ansamblu rezidential EDEN
- PUD – Centru Primire Urgente
- SF Regularizare si reprofilare paraul Dambu in municipiul Ploiesti;
- PUZ Construire Spital Judetean de Urgenta
- Ridicare topografica parcela studiata sc. 1: 1000
- Studiu de Circulatie si Studiu de Trafic pentru realizarea unui Terminal Multimodal
- Studiu de circulatie – Zona nordica a Municipiului Ploiesti
- Ridicari topografice ale zonelor limitrofe parcelei studiate
- Studiu geotehnic

CAP. 2 STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1. EVOLUTIA ZONEI

Zona in care se afla suprafata de teren studiata face parte din Cartierul Nord al Municipiului Ploiesti.

Cartierul Nord este unul din cartierele bine realizate din punct de vedere urbanistic, beneficiind de spatii verzi ample intre constructiile de locuinte colective si de dotari si echipamente necesare locuirii bine repartizate in teritoriu. In acest cartier interventiile urbanistice au fost minore datorita lipsei de teren disponibil. Singura interventie majora in zona o constituie avizarea **PUZ Construire Spital Judetean de Urgenta**, care insa nu a fost pusa in opera.

2.2. INCADRAREA IN LOCALITATE

Parcela de teren studiata, cu suprafata de aproximativ 283 100mp se afla in intravilanul municipiului Ploiesti in cartierul Nord. Conform Planului Urbanistic General al Municipiului Ploiesti terenul se afla in UTR N-13.

Parcela studiata este delimitata de urmatoarele vecinatati :

La nord-est, est si

sud-est

- albia Paraului Dambu

La sud

- teren aflat in proprietatea Companiei de constructii cai ferate Bucuresti

La sud-vest

- strada Gageni si respectiv Cramele Halewood si Spitalul Judetean

La vest, nord-vest

si nord

- limita administrativa a municipiului

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Municipiul Ploiesti se afla la sud de zona colinara pericarpatica fiind amplasat in campia piemontana a Ploiestilor intre altitudinile de 140m si 180m fata de nivelul marii. In subteranul zonei nu au fost identificate volume solubile care sub influenta mediului acvifer sa poata da nastere unor goluri cu potential de prabusire si efecte nedorite la suprafata.

Intreaga suprafata a municipiului se incadreaza in sectorul cu clima continental-temperata, temperatura medie anuala este de 10-11°C. Cantitatiile medii anuale de precipitatii variaza intre 586-616mm. Vanturile dominante se inscriu din directiile Nord-17,1%, nord-est-17,5%, est-9,9% si vest-9,7%.

Localitatea Ploiesti din judetul Prahova este situata in zona cu $a_g=0.28g$ si $T_c=1.0$ sec, conform Normativului P100/1-2006 pentru proiectarea antiseismica a constructiilor.

Incarcarea din zapada este specifica zonei cu $S_{0k} = 2kN/mp$ conform -CR-1-1-3-2005.

Incarcarea din actiunea vantului este specifica zonei cu $p_{ref} = 0,4 \text{ kPa}$ conform NP-082-04.

Terenul de fundatie este alcatuit din pietris mare si mic cu bolovanis cu $p_{conv}=300\text{kPa}$.

Adancimea de inghet este 90 cm conform STAS 6054-77.

Terenul este aproximativ orizontal, avand o usoara panta catre albia Paraului Dambu.

Prezenta cursului paraului Dambu in vecinatatea amplasamentului constituie un element de risc natural, tinand cont de faptul ca acest curs nu este sistematizat.

In afara puietilor aflati in actuala pepiniera, puietie ce vor fi valorificati in totalitate, in cadrul parcelei studiate nu au fost identificate elemente de vegetatie valoroase. Terenul ramas liber in momentul de fata este neutilizat, fiind acoperit de o vegetatie crescuta spontan.

2.4. CIRCULATIA

Accesul pe parcela de teren studiate se face din strada Gageni. Strada Gageni este o artera de circulatie deosebit de importanta la nivelul Municipiului asigurand accesul de pe DJ 102 in municipiu.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

Intreaga suprafata de teren studiate (28,3ha) o putem impartii in 4 zone distincte:

- Zona cartierului Eden (cu o suprafata de 12,1ha), pe care in prezent se afla 125 de locuinte construite, aflate in diverse stadii de finalizare. Zona ocupata de aceste constructii este de aproximativ 3,5 ha.
Sunt amenajate si o serie de drumuri balastate care asigura accesul la zonele construite. Restul terenului din cadrul incintei Eden este neutilizat
- Zona de teren libera aflata intre Spitalul Judetean, Strada Gageni si limita teritoriului administrativ al Municipiului Ploiesti cu o suprafata de aproximativ (1,5 ha)
- Zona de teren ocupata de actuala Pepiniera Nord, aflata in administrarea SC SGU Ploiesti SRL cu o suprafata de 10,8ha
- Zona de teren libera cuprinsa intre pepiniera si limita administrativa a municipiului. Acest teren cu suprafata de 3,7 ha a fost trecuta din administrarea Administratiei Domeniului Public si Privat Ploiesti, in administrarea Ministerului Sanatatii Publice respectiv Autoritatea de Sanatate Publica Prahova in vederea construirii unui Spital Judetean de Urgenta – obiectiv public de interes judetean. (Hotararea Consiliului Local nr. 321/21.12.2006).Aceasta investitie nu a fost realizata. PUZ-ul prin care a fost adoptata aceasta hotarare si-a pierdut si el valabilitatea.

2.6. ECHIPAREA EDILITARA

SITUATIA EXISTENTA

Intrucat in zona se afla Spitalul Judetean Ploiesti, o unitate medicala de importanta regionala precum si o serie de alti agenti economici importanti, pe strada Gageni sunt amplasate toate tipurile de retele edilitare avand capacitati ce permit noi dezvoltari imobiliare.

In momentul de fata pe parcela ocupata de cartierul Eden exista un tronson de retea noua de alimentare cu apa si una de canalizare pentru o parte din constructiile existente

Pe strada Gageni se afla amplasate toate utilitatile: apa, canal, energie electrica, gaze, termoficare.

In anul 2006 a fost realizata o conducta de gaze de medie presiune chiar pe limita administrativa a municipiului, al carei traseu porneste dinspre str. Gageni catre Paraul Dambu.

Prin PUZ-ul aprobat de Consiliul Local al comunei Blejoi, "Ansamblu rezidential si dotari aferente" – beneficiar DELTA TECH 2002 S.R.L. Bucuresti, au fost propuse extinderi de retea pentru canalizare, energie electrica si telefonie.

ALIMENTAREA CU APA

Alimentarea cu apa a zonei Nord se realizeaza prin sistem centralizat din frontul de captare Nord .

Pe strada Gageni conducta de apa este pozitionata pe partea Spitalului Judetean .

De asemenea pe terenul S.C. DELTA TECH aflat pe teritoriul administrativ al Comunei Blejoi, adiacent terenului studiat in prezentul PUZ se afla conducta de aductiune Paltinu – Movila Vulpilor , Dn 800 mm.

CANALIZARE MENAJERA SI PLUVIALA

Reteaua de canalizare menajera este pozitionata pe str. Gageni si este realizata din tuburi de beton cu Dn 300.

Canalizarea in municipiul Ploiesti se realizeaza in sistem mixt, apele uzate fiind tratate in statia de epurare a municipiului Ploiesti.

In zona nu exista canalizare pluviala.

GAZE

In anii 2006 – 2007 s-a extins conducta de medie presiune PM Ø4'' de-a lungul liniei administrative ce separa teritoriul municipiului Ploiesti de teritoriul comunei Blejoi.

De asemenea, pe langa parul Dambu se afla o conducta de gaze Ø 8 '' de presiune redusa.

TERMOFICARE

Alimentarea cu energie termica se face din sistemul centralizat al municipiului Ploiesti administrat de S.C. DALKIA TERMO Ploiesti.

Conducta de termoficare traverseaza strada Gageni, din zona cartierului de locuinte si alimenteaza si Spitalul Judetean.

ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICA

Pe strada Gageni exista urmatoarele retele electrice:

- un fascicul - 2 LES, 6 KW
- si un altul de - 4 LES, 6 KW

TELEFONIA

Adiacent str. Gageni exista o canalizatie telefonica.

2.7. PROBLEME DE MEDIU

Surse de poluare ale mediului

Au fost identificate 3 categorii de poluatori ai zonei studiate:

- a. Primari: sursele industriale aflate in relativa apropiere a amplasamentului si in special combinatul petrochimic Vega
- b. Secundari: deseurile menajere, si din constructii, lipsa de curatenie, aruncarea deseurilor la intamplare
- c. O situatie aparte, cu consecinte de lunga durata si care afecteaza zilnic calitatea aerului in zona este cea a traficului rutier foarte intens pe strada Gageni

2.8. PRINCIPALELE DISFUNCTIONALITATI

- accesul catre cartierul Eden se realizeaza intr-o zona a arterei Gageni unde exista in prezent o intersectie conflictuala (cea cu strada Cameliei)
- vecinatatea parcelei cu un curs de apa nesistematizat ce impune rezervarea de teren pentru interventiile de regularizare ulterioare, dar si masuri speciale de protectie a viitoarelor amenajari
- existenta in zona a combinatului Vega ce reprezinta o sursa de poluare majora a aerului
- vecinatatea cu zone cu activitati de transporturi grele
- propunerea de amplasare a statiei de epurare a comunei Blejoi, intr-o zona relativ apropiata de terenul studiat.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

3.1.1 Prevederi ale P.U.G. (1998)

Conform P.U.G., suprafața de teren studiată în PUZ este inclusă în mai multe zone funcționale, mare parte din teren fiind cuprins în zona verde pentru agrement.

Aceste prevederi ale PUG au fost modificate prin diverse PUZ-uri a căror valabilitate însă a expirat.

Singura investiție demarată pe baza unuia dintre PUZ-urile realizate a fost Cartierul Eden.

3.1.2 PUZ Ansamblu rezidențial Eden (2007)

În cadrul acestui proiect a fost realizată parcelarea întregii suprafețe a terenului și a fost stabilită trama strădala.

Cele 125 de locuințe construite până în prezent au fost realizate pe baza parcelării din acest PUZ. Trama strădala din ansamblul rezidențial va fi menținută și completată cu 2 străpungeri și 2 fundaturi prin prezentul PUZ, și se vor repara zonele rămase neconstruite.

3.1.3 Studiu de circulație Zona Nordica a Municipiului Ploiești (2008)

În acest studiu a fost stabilită soluția de rezolvare a circulației rutiere în întreaga zonă, ținându-se cont de toate documentațiile urbanistice aprobate, precum și de valorile de trafic preconizate pentru dezvoltarea ulterioară a zonei.

3.1.4 Studiu de fezabilitate Regularizarea și Reprofilarea Paraului Dambu (1998)

Prin acest studiu a fost stabilit traseul de regularizare și soluția tehnică de sistematizare a cursului Paraului Dambu.

În zona studiată în prezentul PUZ, acest studiu prevede realizarea unui ansamblu complex de lacuri artificiale destinate agrementului și un profil transversal al canalului deschis amenajat pentru cursul de apă cu o lățime maximă de 18m. Este de asemenea propus un sistem de circulații rutiere de o parte și de alta a amenajărilor propuse.

În acest studiu traseul sistematizat al cursului paraului Dambu este decalat față de albia naturală actuală cu aproximativ 40m, către interiorul parcelei studiate, amenajările propuse suprapunându-se peste o parte din terenul studiat în actualul PUZ.

3.1.5 Proiect de reabilitare a traseului tramvaiului 102 – cu lucrari vizand calea de rulare, statii cu peroane adaptate persoanelor cu dizabilitati, material rulant, elemente de semnalizare si automatizare – etapa I : Bucla Nord – intersectie Republicii (2011)

Prin acest studiu a fost stabilit traseul caii de rulare a tramvaiului modernizat, traseu ce urmareste in mare masura actualul traseu.

3.1.6. Studiu de Circulatie si Studiu de Trafic pentru realizarea unui Terminal Multimodal incluzand si spatii de parcare pentru autoturisme si biciclete(2013)

In acest studiu a fost stabilita solutia de rezolvare a circulatiei rutiere si pietonale in zona de acces la Spitalul Judetean si la Terminalul Multimodal.

Din analiza situatiei din teren si a datelor culese a rezultat necesitatea amenajarii unui sens giratoriu la intersectia strazii Gageni cu accesul in Terminalul Multimodal si in Spitalul Judetean Prahova. Acest sens giratoriu este necesar sa reglementeze accesul in Terminalul Multimodal, in Spitalul Judetean Prahova cat si in zonele rezidentiale din zona aflate in plin proces de constructie.

Acest sens giratoriu va facilita si accesul pietonal spre terminalul multimodal realizand legatura pietonala dintre statiile de tramvai si acesta. De asemenea acesta va fi un punct de intoarcere facil pentru autobuzele orasenesti cat si pentru ambulantele care deservesc Spitalul Judetean Prahova.

3.1.7. Studii geotehnice in zona

Terenul este plat cu o usoara inclinatie de 0.9% pe directia nord-sud. Nu au fost identificate fenomene geologice care sa puna in pericol stabilitatea constructiilor.

Caracteristicile principale ale terenului fiind urmatoarele: – teren stabil, bun de fundare, inundabil insa la viituri pe paraul Dambu.

Nu se recomanda executatarea unor spatii utilizabile la subsol decat daca se vor executa hidroizolatii de cea mai buna calitate si eventual drenuri in spatele peretilor.

3.2. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Municipiul Ploiesti este in topul primelor 10 localitati ca si grad de poluare a aerului, de aceea se va acorda o atentie deosebita mentinerii si amenajarii de spatii plantate.

Se recomanda ca cel putin 20% din suprafata noilor parcele construibile propuse sa fie amenajate zone verzi.

Pentru toate strazile majore noi propuse au fost prevazute spatii verzi de aliniament cu latimea de 1.50m, si 2,00m. In aceste spatii se vor planta arbori adaptati la conditiile pedoclimatice ale zonei, prezenta acestora avand un rol important la imbunatatirea microclimatului zonei.

Suprafetele de teren destinate parcurilor si gradinilor publice vor avea o pondere de cel putin 35% din totalul de 28,3ha al intregului amplasament.

Se vor planta in toate spatiile ramase libere plante cu rol decorativ.

Pe amplasamentul actualei Pepiniere Nord se propune realizarea unui parc tematic.

3.3. MODERNIZAREA CIRCULATIEI

Prin documentatia PUZ propusa, pentru zona Cartierului Eden a fost mentinuta reseaua de strazi stabilita prin **PUZ Ansamblu Rezidential Eden**, constructiile deja realizate in baza parcelarii initiale nepermitand modificarea acestora.

S-au propus in plus fata de trama initiala doua strapungeri si doua fundaturi care sa asigure accesul la loturile nou create.

Se recomanda de asemenea prin prezentul PUZ realizarea de alei carosabile de 3m care sa asigure un al doilea acces pentru locuintele insiruite, in zona posterioara a acestora. Reamintim ca la data realizarii prezentului PUZ locuintele insiruite sunt realizate, iar loturile de teren pentru acestea sunt intabulate. Acest tip de alee se va putea realiza doar prin acordul proprietarilor locuintelor insiruite pentru cedarea unor suprafete de teren in vederea realizarii unor astfel de accese. Aceste alei nu vor trece in domeniul public si acces vor avea doar proprietarii locuintelor insiruite.

Exista situatii in care, la o parte dintre locuintele insiruite, datorita spatiului mic dintre locuinte si limita parcelei studiate, nu exista spatiul fizic necesar realizarii unor astfel de alei.

Data fiind situatia din teren – constructii existente cu parcele de teren intabulate si situatia juridica diferita a proprietarilor parcelelor – persoane fizice, persoane juridice, municipiul Ploiesti, consideram ca singuri responsabili si in masura de realizarea sau nerealizarea acestor alei, proprietarii acestor case si a parcelelor de teren aferente acestora.

Accesul principal in zona terenului ocupat de cartierul Eden se va face din strada Gageni prin intermediul unei artere cu cate doua benzi de circulatie pe sens si un spatiu verde cu parcare amplasat median.

Accesul din cartier si catre cartier se va face doar cu relatie de dreapta, aceasta rezolvare tinand cont de prevederile studiului de circulatie aprobat.

Va fi amenajat si un acces secundar de legatura cu Str. Gageni ce va debusa in sensul giratoriu prevazut in **Studiul de Circulatie si Trafic pentru realizarea Terminalului Multimodal**.

Detaliile legate de modul de dirijare a circulatiei rutiere si pietonale in cadrul intersectiilor vor fi prezentate si detaliate intr-o faza de proiectare ulterioara.

Pentru celelalte 3 zone ale studiului accesul se va realiza prin circulatiile propuse a fi sistematizate si realizate in cadrul **Studiului de Circulatie si Trafic**

pentru realizarea Terminalului Multimodal in corelare si cu **Studiul de Circulatie Zona Nordica a Municipiului Ploiesti** ce au fost preluate si mentinute in acest PUZ.

Fata de prevederile studiului de circulatie aprobat se propune in interiorul parcelei studiate la limita dintre zona destinata parcului tematic si zona de institutii si servicii de interes municipal o artera cu o lungime de circa 200m avand un loc de intoarcere in forma circulara, cu o pastila verde centrala cu raza de 9m.

3.4. ZONIFICAREA FUNCTIONALA – REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL

In cadrul prezentului PUZ, o parte din zonele functionale aferente ansamblului rezidential Eden, au fost mentinute ca si in PUZ-ul anterior, dar o serie de zone au primit alte functiuni.

Zonificarea functionala, dar si reglementarile urbanistice din cadrul prezentului PUZ pentru zona cartierului EDEN au fost stabilite tinand cont de constructiile de locuinte existente pe teren, precum si de suprafetele loturilor stabilite in cadrul PUZ-ului initial, ce au fost intabulate.

O parte din zonele ramase libere delimitate in PUZ-ul initial au fost reparcelate, dezvoltatorul renuntand sa mai construiasca pe ele locuinte colective si dorind sa vanda noile parcele doritorilor in vederea construirii de locuinte individuale . Au fost realizate 52 de loturi cu suprafete cuprinse intre 210 si 830mp. Aceasta zona libera lotizata prin prezentul PUZ se afla in imediata vecinatate a cursului Paraului Dambu. A fost prevazuta o zona libera de protectie de 20m fata de axul cursului de apa, cu interdictie de constructie - rezerva de teren pentru lucrarile de sistematizare ale cursului de apa.

In conformitate cu avizul Administratiei Nationale **“Apele Romane”** se impune realizarea unui studiu hidrologic in care sa fie analizata inundabilitatea amplasamentului studiat, astfel incat viitoarele investitii sa tina cont si sa se realizeze in functie de rezultatele acestuia.

Intrucat peste zona libera lotizata prin prezentul PUZ aflata in prezent in proprietatea SC TRIUMF CONSTRUCT SRL se suprapun o serie de amenajari hidrotehnice propuse prin Studiul de fezabilitate - Regularizarea si Reprofilarea Paraului Dambu (1998), se impune stabilirea unui acord intre societatea mai sus amintita si Municipiul Ploiesti care sa reglementeze situatia juridica si tehnica a acestei zone grevata de sarcini tehnice de interes public prin acest studiu de fezabilitate.

Pentru suprafetele de teren neconstruite din partea de vest si sud-vest al ansamblului rezidential Eden, s-au propus functiuni in conformitate cu directiile de dezvoltare actuale ale municipiului, care este detinatorul terenului, dar functiuni care sa fie compatibile cu locuirea. Astfel se propune o zona destinata serviciilor comerciale aflata in vecinatatea strazii Gageni si o zona pentru institutii si servicii publice.

Pe celelalte 3 zone studiate in prezentul plan urbanistic, s-a propus realizarea urmatoarelor obiective :

1. **Parc / parc tematic** – parc municipal sau de importanta locala putand avea si rolul de muzeu in aer liber – ilustrand de exemplu istoria industriei de extractie a petrolului. In principiu va fi organizat in 3 zone functionale: o zona de primire/informare; o zona de odihna si alimentatie publica; zona de promenada si expunere, dezvoltata ca un traseu cu sens de parcurge;
2. **Zona de servicii de importanta municipala** – in partea de nord a zonei strudiate. Aceasta zona urmeaza sa fie detaliata printr-un plan urbanistic de detaliu, in momentul cand cei in drept isi vor fi stabilit necesitatile;
3. **Terminal Multimodal si spatii de parcare pentru autoturisme, motociclete si biciclete.** Se va amenaja un terminal multimodal pentru parcare si gararea de microbuze si autobuze, care vor servi transportului de calatori. Parcarile si gararile se vor dimensiona pentru microbuze de 16-21 locuri si pentru autobuze de 40-55 de locuri. Deasemenea se va amenaja o parcare publica pentru autoturisme, motociclete si biciclete si o statie de taximetre

Indicatorii urbanistici vor fii adoptati in functie de noile zone si subzone functionale propuse.

L – ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE

Pentru aceasta zona functionala a fost stabiliti indicatori urbanistici in functie de regimul de construire

Regim de construire	POTmax	CUTmax	H max
Pentru zonele construite			
Insiruite(In)	55%	1,5	P+1+M
Cuplate(C)	50%	1,1	P+1+M
Izolate	50%	1,1	P+1+M
Pentru zonele neconstruite			
Izolate sau/si cuplate – z1	50%	1,1	P+2
Izolate sau/si cuplate – z2	50%	1,5	P+1+M
Izolate sau/si cuplate – z3	50%	1,1	P+1+M
Izolate sau/si cuplate – z4	50%	1,3	P+2
Izolate sau/si cuplate – z5	50%	1,1	P+2
Izolate sau/si cuplate – z6	40%	1	P+2

IS – ZONA PENTRU INSTITUTII SI SERVICII DE INTERES GENERAL

Cu urmatoarele subzone:

Isc – subzona servicii comerciale

Pentru aceasta subzona functionala a fost stabilit un regim maxim de inaltime de **Hmax =P+1**

POT max=35%

CUTmax=0,7

Isp – subzona institutii si servicii publice de interes local

Pentru aceasta subzona functionala a fost stabilit un regim maxim de inaltime de **Hmax =P+2**

POT max=35%

CUTmax=1,1

Ispm – subzona institutii si servicii publice de interes municipal

Pentru aceasta zona functionala a fost stabilit un regim maxim de inaltime de **Hmax = P+3**

POT max=40%

CUTmax=1,2

T – ZONA OBIECTIVE TRANSPORTURI

Subzona terminal auto si parcare

Pentru aceasta subzona functionala a fost stabilit un regim maxim de inaltime de **Hmax = P+1**

POT max=40%

CUTmax=1,0

V – ZONA SPATIILOR VERZI

Cu urmatoarele subzone:

Vpgp – subzona parcuri si gradini publice

Pentru aceasta subzona functionala a fost stabilit un regim maxim de inaltime de **Hmax =P+1**

POT max=15%

CUTmax=0,3

Vca – subzona spatii verzi de protectie - cursuri de apa

Aceasta subzona functionala are restrictii de construire, datorita pericolului de inundatii, deci nu are stabilit regim de inaltime, POT sau CUT maxim.

Vim – subzona spatii verzi de protectie – institutii medicale

Subzona destinata strict amenajarii de spatii verzi de protectie

Vr – subzona spatii verzi aferente infrastructurii rutiere

Bilant teritorial

	existent		propus	
	mp	%	mp	%
Zona ocupata cu locuinte aflate in diverse faze de executie	35 173	12,42%	--	--
Zona amenajata ca pepiniera	109 987	38,85%	--	--
Zona libera neamenajata	137 940	48,73%	--	--
Zona de locuinte individuale (L)			66 200	23,38%
Zona pentru institutii si servicii de interes general(IS)			51 100	18,05%
Subzona servicii comerciale(Isc)			4 700	1,66%
Subzona institutii si servicii publice(Isp)			9 100	3,21%
Subzona institutii si servicii publice de interes municipal(Ispm)			37 300	13,18%
Zona spatiilor verzi(V)			110 170	38,91%
Subzona parcuri si gradini publice(Vpgp)			99 600	35,19%
Subzona spatii verzi de protectie – cursuri de apa (Vca)			9 600	3,39%
Subzona spatii verzi de protectie – cursuri de apa (Vim)			970	0,30%
Zona obiective transporturi (T)			12 000	4,23%
Subzona terminal auto si parcare			12 000	4,23%
Circulatii(inclusiv parcare publice si spatiile verzi de aliniament)			43 630	15,43%
TOTAL	283 100	100%	283 100	100%

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

Pentru zona EDEN

Alimentarea cu apa

Debitul estimat pentru intreg cartierul este de $Q_{s/zi}/\max=5$ l/sec si $Q_{s/or}/\max=5,7$ l/sec.

Se va asigura o presiune maxima in retea de 6atm si minimum 0.7atm la ultimul hidrant.

Reteaua stradala propusa se va executa din conducte PEHD cu DN100,Dn125,Dn150. Vor fi prevazuti hidranti de incendiu supraterani.

Canalizarea menajera

Debitul estimat pentru intreg cartierul este de $Q_{uz/zi}/\max=4$ l/sec si $Q_{uz/or}/\max=4,6$ l/sec

Reteaua stradala propusa se va executa din conducte PVC cu Dn 250, Dn300 .

Apa menajera va fi deversata in reseaua de canalizare a orasului, fiind insa necesara amenajarea unei micro statii de pompare, nivelul la care se afla terenul nepermitand o deversare prin cadere libera.

La o faza ulterioara de proiectare se va detalia modul de racordare a retelei de canalizare a cartierului la reseaua municipala existenta pe strada Gageni .

Canalizarea pluviala

Apele pluviale de pe suprafata intregului cartier vor fi colectate si directionate catre emisarul natural existent in vecinatatea terenului dupa ce in prealabil vor fi epurate printr-un separator de hidrocarburi si namol.

Alimentarea cu energie electrica

Necesarul de putere electrica estimat pentru intreg cartierul este de aproximativ 1200kw.

Pentru asigurarea acestei puteri este necesara amenajarea a 3 posturi de transformare.

Alimentarea cu gaze

Reteaua propusa va urmarii traseul strazilor si va fi racordata la reseaua municipala de alimentare cu gaze natural

Rețelele de telecomunicatii

Vor fi amenajate in lungul strazilor si vor fi montate intr-un canal special usor de accesat, preferabil amenajat in zonele verzi de aliniament sau sub circulatiile pietonale.

Solutiile finale de echipare tehnico edilitara a intregului cartier vor fi stabilite in cadrul unor proiecte de specialitate avizate conform legislatiei in vigoare.

Pentru celelalte 3 zone capacitatile retelelor edilitare si traseele acestora vor fi stabilite in functie de investitiile ce se vor realiza.

3.7. PROTECTIA MEDIULUI

Pentru amenajarea subzonelor pentru parcuri si gradini publice se vor intocmi proiecte de amenajare peisagistica. In aceste zone suprafata ocupata de plantatii va ocupa o suprafata de minimum 70% din care 40% va fi suprafata amenajata cu plantatii de arbori.

Investitiile noi propuse vor fi realizate respectandu-se normele in vigoare de protectie a mediului. In momentul demararii locurilor de constructie a noilor investitii se vor incheia contracte de prestari servicii cu firme autorizate in vederea depozitarii pamantului rezultat din sapaturi.

Apele menajere vor fi evacuate in sistemul de canalizare al localitatii si apele pluviale vor fi deversate in Paraul Dambu, in prealabil fiind filtrate respectandu-se prevederile cuprinse in Legea Apelor 107 / 1996.

Colectarea deseurilor menajere se va face in pubele ecologice, impartite pe categorii de materiale, pentru colectarea selectiva a acestora. Se vor incheia contracte de prestari servicii cu firmele specializate.

3.8. REGIMUL JURIDIC AL TERENURILOR

Initial intreaga suprafata de teren (28,3 ha) rezultata din masuratori se afla in proprietatea municipiului Ploiesti, o parte in proprietatea privata a municipiului(zona cartierului Eden(12,1)ha si zona cuprinsa intre Spitalul Judetean si limita administrativa a municipiului (1,2ha)) si restul de 15,ha in proprietatea publica a acestuia. Cea mai mare parte din acest teren va ramane in proprietatea Municipiului, in timp ce suprafata de 4,79ha a trecut in proprietatea SC TRIUMF CONSTRUCT SRL , primita de dezvoltator in contul cedarii catre Municipiu a unor locuinte construite, in cadrul cartierului Eden si a unei suprafete de teren pe strada Lucernei nr. 1. (Contract de schimb nr. 3392/21.12.2012 – aprobat prin HCL 441/28.11.2012).

Pe suprafata de teren ocupata de cartierul Eden, unde terenul se afla in proprietatea privata fie a societatii SC Triumf Construct SRL fie in proprietatea privata a Municipiului Ploiesti, circulatiile pietonale si rutiere propuse vor trece in domeniul public al municipiului. (a se vedea plansa nr. 5 – Regimul juridic al terenurilor)

Terenul destinat investitiilor de interes municipal cu suprafata de 3,7 ha a facut parte din suprafata de 4,9 ha avand destinatia "Pepiniera" si figureaza in Hotararea nr. 1359/2001 privind atestarea domeniului public al Judetului Prahova precum si al municipiilor, oraselor si comunelor din Judetul Prahova "in anexa G – Inventarul bunurilor care apartin domeniului public al municipiului Ploiesti, pozitia 24".

Prin Hotararea Consiliului Local nr. 321/21.12.2006 terenul a trecut din administrarea Administratiei Domeniului Public si Privat Ploiesti, in administrarea Ministerului Sanatatii Publice – Autoritatea de Sanatate Publica Prahova in vederea construirii unui Spital Judetean de Urgenta – obiectiv public de interes judetean.

CAP. 4 CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

Definirea pe zone si subzone functionale a terenului si stabilirea unor noi indicatori urbanistici si a unui regim maxim de inaltime, precum si stabilirea unui regulament local de urbanism aferent PUZ vor contribui la dezvoltarea durabila in parametrii urbanistici bine definiti a unei suprafete mari de teren aflata intr-o zona foarte importanta la nivelul localitatii.

Orice investitie ce urmeaza a se realiza in cadrul zonei studiate prin PUZ, va tine cont de prevederile acestuia, urmand ulterior sa respecte toate fazele de proiectare prevazute de lege.

Intocmit,
urb. Vladimir Cazan