

PUZ :

SCHIMBARE DESTINAȚIE TEREN DIN „ZONA GOSPODĂRIE COMUNALĂ” ÎN „ZONA MIXTĂ : LOCUINȚE COLECTIVE / INSTITUȚII ȘI SERVICII” ȘI ATRIBUIRE INDICATORI URBANISTICI PENTRU CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENȚIAL

- Amplasament : municipiul **PLOIEȘTI**, str. Târgoviștei nr. 12
- Beneficiar : **SC ADEPLAST SA**

VOLUMUL 1

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

- 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. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI
- 2.9. DISFUNCȚIONALITĂȚI

CAPITOLUL 3 - PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

- 3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE
- 3.2. PREVEDERI ALE P.U.G.
- 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 ȘI MĂSURI ÎN CONTINUARE

- 4.1. CONCLUZII
- 4.2. MĂSURI ÎN CONTINUARE

BORDEROU DE PIESE DESENATE

PLANȘA NR. 0	ÎNCADRAREA ÎN 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

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 reproducă integral sau parțial - fără acordul scris al autorului.

MEMORIU DE PREZENTARE

CAPITOLUL 1 – INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

- Denumire proiect : **SCHIMBARE DESTINAȚIE TEREN DIN „ZONĂ GOSPODĂRIE COMUNALĂ” ÎN „ZONĂ MIXTĂ : LOCUINȚE COLECTIVE / INSTITUȚII ȘI SERVICII” ȘI ATRIBUIRE INDICATORI URBANISTICI PENTRU CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENȚIAL**
- Amplasament : municipiul **PLOIEȘTI**, str. Târgoviștei nr. 12 (NC nou 144012)
- Faza proiectare : **PLAN URBANISTIC ZONAL și REGULAMENT LOCAL**
- Beneficiar : **SC ADEPLAST SA**, sediu : com. Berceni, sat Corlățești, str. Adeplast nr. 164 A
- Proiectant : **SC ARHIZANE PLAN SRL**
- Nr. proiect / data : **30 / mai 2018**

1.2. Obiectul PUZ

Prezenta documentație are ca obiect propunerea de schimbare a încadrării funcționale din „zonă gospodărie comunală” în „zonă mixtă : locuințe colective / instituții și servicii” și atribuire indicatori urbanistici (POT; CUT, retrageri, regim de înălțime) în vederea construirii unui ansamblu rezidențial compus din blocuri D+P+7 ÷ 9, parțial cu spații comerciale și servicii la nivelurile inferioare.

Terenul studiat (**34235 mp**) este situat în intravilan și se compune din :

- **29407 mp** (NC nou 144012) : proprietate SC ADEPLAST SA conform c.v.c. nr. 1566/14.06.2017 și Actului de alipire nr. 1336/04.06.2018 ambele autentificate de SPN Meiroșu Mihai – Gabriel și Meiroșu Carmen din mun. Ploiești și ECFI nr. 48924/08.06.2018 eliberat de BCPI Ploiești
- **3928 mp** (str. Târgoviștei; NC 143908) : domeniu public local, conform HGR nr. 1359/2001 cu modificările și completările ulterioare
- **900 mp** (NC 634) : bloc P+3

1.3. Surse documentare

- Acte de proprietate – piese scrise și desenate
- Ridicarea topografică pentru faza PUZ (ing. Niculiță Constantin), vizată de OCPI Prahova
- Planul Urbanistic General al municipiului Ploiești și Regulamentul Local aferent elaborat de SC CONSPROIECT SA Ploiești și aprobat prin HCL nr. 209/1999 și 382/2009
- Informații din certificatul de urbanism nr. 470/02.04.2018 eliberat de Primăria municipiului Ploiești
- Studiul geotehnic (SC GEOLOGIC DON SRL)
- Studiul de circulație (SC SERVTOP SRL)
- Informații din avizele administratorilor de infrastructură (rețele tehnico-edilitare, drumuri, căi ferate)

CAPITOLUL 2 – STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

După anii '90, odată cu privatizarea și reorganizarea întreprinderilor de stat, zona industrială Crâng a cunoscut o transformare fluctuantă datorată lipsei de viziune din punct de vedere al dezvoltării economice și funciar-imobiliar.

În acest perimetru au funcționat o serie de servicii pentru activități agricole (AGROCOM, SEMROM, COMCEREAL, SEMCEREAL, UNISEM), din care unele și-au schimbat proprietarul și destinația.

Pe amplasamentul fostelor întreprinderi de industrie alimentară (PROLA, Moara) sau a unor unități agroindustriale, s-au realizat construcții de factură modernă : supermarket KAUF LAND, mall BALIF, Hotel NORD, benzinăria PETROM, etc. care au înlocuit vechile imobile anoste din beton.

Linia de tramvai de pe Șoseaua Vestului a fost total modernizată.

2.2. Încadrarea în localitate

Amplasamentul se află situat în zona de vest a municipiului Ploiești, în zona industrială Crâng. Vecinătățile terenului ADEPLAST sunt :

- la N și V : calea ferată Ploiești Vest – Ploiești Crâng, între km 2+345 ÷ 2+670 dreapta
- la S : propr. SC TROMET, propr. SC MOBICON; propr. SC UNIREA NEVĂZĂTORI
- la E : str. Târgoviștei (fundătură) și bloc P+3

2.3. Elemente ale cadrului natural

Terenul se prezintă perfect plan, pe deplin stabil (neafectat de fenomene geologice active).

Clima : temperat continentală, de câmpie. Cantitatea de precipitații – normală.

Adâncimea de îngheț = 0,80 - 0,90 m. Vânturile dominante bat dinspre NE (16,6%) și SV (16,2%).

Parametrii seismici caracteristici zonei (conform normativului P100/1 – 2013) :

- perioada de colț a spectrului de răspuns : **T_c = 1,6 sec**
- valoarea de vârf a accelerației terenului pentru cutremure având IMR = 100 ani : **a_g = 0,35 g**

Succesiunea litologică în forajele executate este identică, diferind doar adâncimea straturilor :

Foraj FG1	Foraj FG2
0,00-1,50 m : material de umplură eterogen	0,00-1,20 m : material de umplură eterogen
1,70-3,80 m : pietriș poligen cu masă de legătură din nisip fin de culoare galben-brună, îndesare medie	1,20-3,80 m : pietriș poligen cu masă de legătură din nisip fin de culoare galben-brună, îndesare medie
3,80-6,00 m : pietriș poligen cu masă de legătură din nisip fin de culoare galben-brună, îndesare medie	3,80-6,00 m : pietriș poligen cu masă de legătură din nisip fin de culoare galben-brună, îndesare medie

Nu s-a întâlnit nivelul hidrostatic în forajele executate.

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

2.4. Circulația

Terenul are acces direct la str. Târgoviștei, formată din tronsoane diferite, astfel (vezi Planșa 1) :

- tronsonul dintre intersecție și capătul fundăturii de la nord (cca 180) - profil „a – a” existent :
 - 7,70 – 6,40 m : parte carosabilă, marcaj cu linie discontinuă
 - 1,55 – 1,20 m : trotuar pe partea stângă (a amplasamentului)
 - 3,05 – 4,20 m : zonă neamenajată pe partea dreapta (opusă)
- tronsonul dinspre str. Gh. Gr. Cantacuzino și intersecție (cca 250 m) - profil „b – b” existent :
 - 7,00 m : parte carosabilă, marcaj cu linie discontinuă
 - 2,50 m : trotuar pe partea stângă (a amplasamentului)
 - 1,80 m : trotuar pe partea dreaptă (opusă)

2.5. Ocuparea terenurilor

• Pe terenul în suprafață totală (măsurată) de 29407 mp se află următoarele clădiri parter (așa cum sunt numerotate în ECFI):

- C1 : atelier auto; 1077 mp
- C2 / fost C1 : punct termic; 59 mp
- C3 / fost C2 : atelier mecanic; 781 mp
- C4 / C3 : stație alimentare carburanți; 31 mp
- C5 / fost C1 : birouri; 122 mp
- C6 / fost C2 : magazie materiale; 197 mp
- C7 / fost C3 : magazie materiale; 1754 mp

Indicatori spațiali și urbanistici existenți :

- suprafața construită/desfășurată totală = 4021 mp
- POT = 13,67 %
- CUT = 0,14

Notă importantă : Toate construcțiile și amenajările (platforme, rampe, etc) existente vor fi demolate și terenul asanat în vederea realizării noului ansamblu rezidențial.

• Folosința actuală a terenului studiat este „curți construcții și drum”.

Destinația terenului proprietate ADEPLAST conform PUG aprobat este pentru : „zonă gospodărie comunală” și „zonă căi de comunicații rutiere”

• La capătul de nord al str. Târgoviștei, există un bloc de locuințe P+3 în suprafață de 900 mp (NC 634) care este cuprins în zona studiată, dar a cărui incintă este și va rămâne încadrată pe zona „In”.

• Pe străzile Gh. Gr. Cantacuzino și Târgoviștei s-au realizat o serie de construcții noi, urmare aprobării unor documentații urbanistice.

2.6. Echiparea edilitară

Zona beneficiază de echipare edilitară completă : energie electrică, apă, gaze, canalizare, telecomunicații. Conducta de termoficare care alimenta blocul P+3 susmenționat este scoasă din funcțiune întrucât PT 17 Crâng este desființat din lipsă de consumatori.

2.7. Probleme de mediu

O dată cu reorganizarea sau desființarea fostelor întreprinderi de stat, poluarea din zona studiată s-a diminuat simțitor, în special datorită orientării investitorilor către sfera serviciilor profesionale în locul activităților industriale.

Strict în zona amplasamentului studiat, nu există valori de patrimoniu natural sau construit care să necesite măsuri speciale de protecție.

2.8. Opțiuni ale populației

Prin acest demers se fructifică un teren neexploatat, inițiativă ce va contribui la extinderea fondului locativ și valorificarea potențialului zonei prin restructurarea urbanistică, în condițiile asigurării parametrilor moderni de echipare tehnico - edilitară și a unui mediu adecvat acestei funcțiuni.

Elaboratorul prezentului PUZ consideră întemeiată intenția beneficiarului de a investi în construcția de locuințe colective, inițiativă care va contribui la satisfacerea cerințelor pieței imobiliare prin valorificarea potențialului zonei.

CAPITOLUL 3 – PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

- Ridicarea topografică a terenului studiat, cu cote de nivel a determinat cunoașterea precisă a planimetriei, indicând configurația parcelei
- Studiul geotehnic apreciază teritoriul studiat ca „bun de fundare”, fără riscuri naturale, putând a fi construit în condiții de siguranță deplină (la execuție și în exploatare).
- Studiul de circulație propune modalități de rezolvare a acceselor și tramei stradale în cadrul ansamblului rezidențial

3.2. Prevederi ale documentațiilor de urbanism aprobate

► Conform PUG aprobat și Certificatului de urbanism nr.470/02.04.2018 eliberat de primăria municipiului Ploiești (sumar) :

- destinație teren : zona gospodărie comunală – „GC”
- funcțiunea dominantă : construcții, instalații și amenajări pentru gospodărie comunală
- utilizări permise : cimitire, salubritate și colectarea deșeurilor, pepiniere
- UTR N - 01a, fără indicatori urbanistici
- terenul se află parțial în zona de protecție a infrastructurii feroviare (CF industrială)

Notă :

Conform PUG aprobat, în UTR N - 1a se regăsesc ca zone funcționale : unități industriale nepoluante (In), agricole (A), transporturi (It), gospodărie comunală (GC), echipare edilitară (TE), perdele de protecție (PPr), căi de comunicații rutiere (CCr) și feroviare (CCF).

► Ulterior, în cadrul **UTR N – 1a** s-au aprobat o serie de documentații urbanistice de tip PUZ/PUD prin care s-au schimbat destinațiile existente la data elaborării PUG (1999) ale terenurilor și s-au reglementat noile zone funcționale pentru a permite construirea obiectivelor propuse de noii investitori.

Enumerăm :

1. PUD „METROPOL CONSTRUCT” – locuințe, spații comerciale, parcare
str. Gh. Gr. Cantacuzino nr. 330; (HCL nr. 154/27.06.2007)
2. PUZ „PLASTINVEST” – sediu firmă P+3, garaje, magazine; autor arh. Victor Socoleanu
str. Gh. Gr. Cantacuzino nr. 340 A (HCL nr. 72/28.03.2007)
3. PUZ „MEDIMFARM” – ansamblu rezidențial AZUR (locuințe, birouri); autor arh. Sorina Dumitrescu
str. Târgoviștei nr. 11 (HCL nr. 154/24.04.2008)
4. PUZ „REDEXPRO” – comerț și servicii; autor : arh. Ana Maria Kelesidis
str. Târgoviștei nr. 2 (HCL nr. 302/30.08.2010)
5. PUZ „TEL GEORGE JR” – zonă mixtă instituții și servicii / agrement; autor arh. Victor Socoleanu
str. Gh. Gr. Cantacuzino nr. 332 (HCL nr. 546/21.12.2011)
6. PUZ „**TOTAL TRANS**” – sediu administrativ, hală producție, anexe; autor arh. Simona Munteanu
str. Târgoviștei nr. 10 A / Depozitelor nr. 4 (HCL nr. 245/28.07.2016)
7. PUZ „**AVANGARDE**” – instituții și servicii / locuințe colective; autor arh. Bogdan Georgescu
str. Târgoviștei nr. 15 și Gh. Gr. Cantacuzino nr. 340 A (HCL nr. 506/20.12.2017)

Precizare : Cele mai apropiate locații de amplasamentul studiat și aflate în valabilitate sunt PUZ – urile de la pozițiile 6 și 7. Redăm sumar reglementările stabilite :

1. **PUZ TOTAL TRANS** : „Schimbare destinație din zonă unități agricole în zonă funcțiuni industriale nepoluante și atribuire indicatori urbanistici”; obiectiv secundar : construire sediu administrativ, hală producție, anexe funcționale, platforme parcare și accese, bransamente utilități; aprobat cu HCL nr. 245/28.07.2016

Amplasament : str. Târgoviștei nr. 10A/str. Depozitelor nr. 4

Autor : SC CPS CITY PLANNING STRATEGIES SRL (arh. urb. Simona Elena Munteanu)

• Prin acest PUZ s-au propus ca zone funcționale :

- „**In**” - zonă pt. industrii nepoluante, cu indicatori urbanistici maximali :

- POT = 30 %

- CUT = 1,0

- RÎ = S+P+1 (clădiri administrative); P (hală producție industrială / depozitare)

Hmax = 15,0 m (cornișă); 20,0 m (coamă)

- „**Ppr**” - zonă plantații de protecție, cu indicatori urbanistici maximali :

- POT = 10 %

- CUT = 0,1

- RÎ = P

- Hmax = 4,0 m (cornișă); 5,0 m (coamă)

2. **PUZ AVANGARDE BUSINESS REZIDENTIAL** : „schimbare destinație din zonă instituții și servicii și zonă locuințe în zonă mixtă instituții și servicii și locuințe colective și modificare indicatori urbanistici”, aprobat cu HCL nr. 506/20.12.2017

Amplasament : str. Târgoviștei nr. 15 și str. Gh. Gr. Cantacuzino nr. 340A și 340B

Autor : SC BIG STUDIO ART DESIGN SRL (arh. Bogdan Georgescu)

- Prin acest PUZ s-au propus ca zone funcționale :
 - „IS/Lb” - zonă mixă instituții și servicii și locuințe colective, cu indicatori urbanistici maximali :
 - POT = 50 %
 - CUT = 1,8 (în sbz. M1), respectiv 2,0 (în sbz. M2), din care max 1,8 pt. locuințe colective
 - RÎ = P+5 (Hmax = 25,0 m)
 - „Ppr” - zona spații verzi – perdele de protecție

► Documentații afalte în curs de avizare :

1. SO „REGENCY COMPANY” – depozit materiale de construcții, sediu administrativ, showroom
autor arh. Andreea Aluchi
str. Târgoviștei nr. 4
2. SO „Niță Marian Lovin” – instituții și servicii / locuințe colective; autor arh. Bogdan Georgescu
str. Târgoviștei nr. 4A

Concluzii :

Din analiza documentațiilor de urbanism aprobate sau aflate în curs de avizare, se constată tendința de valorificare superioară a terenurilor din această zonă prin realizarea de locuințe colective înalte cu spații libere la nivelurile inferioare (comerț, birouri) sau reconversia unor construcții existente aflate în stare bună, pentru alte funcțiuni.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Terenul în sine nu prezintă forme de relief deosebite sau alte elemente naturale care să poată fi puse în valoare prin amenajări peisagistice sau prin volumetria și destinația construcțiilor.

Dar având în vedere noua destinație urbanistică și vecinătățile imediate, se va urmări realizarea unui mediu ambiant cât mai adecvat funcțiunii rezidențiale prin crearea de spații verzi cu caracter decorativ (în zonele dintre blocuri) și zonă verde amenajată spre calea ferată (compusă din arbori și arbuști cu frunziș bogat și creștere rapidă).

3.4. Modernizarea circulației

► Conform soluției de circulație prezentată în proiectul de drumuri (SC SERVTOP SRL), intrarea în noul cartier se va realiza dinspre str. Târgoviștei – prin cele 2 accese existente care se reamenajează.

- Pe tronsonul dintre str. Gh. Gr. Cantacuzino și intersecție, se menține profilul „b – b” existent :
 - 7,70 – 6,40 m : parte carosabilă, marcaj cu linie discontinuă
 - 1,55 – 1,20 m : trotuar pe partea stângă (a amplasamentului)
 - 3,05 – 4,20 m : zonă neamenajată pe partea dreaptă (opusă)
- Pentru tronsonul dintre intersecție și capătul fundăturii, strada Târgoviștei va fi amenajată conform **profil propus „a – a”** :
 - 7,00 m : parte carosabilă
 - 1,90 – 0,90 m : trotuar, pe partea stângă (a amplasamentului)
 - 2,00 m (trotuar) + 1,40 – 1,90 m (spațiu verde), pe partea dreaptă (opusă)

Notă : Amenajarea str. Târgoviștei conform profilelor susmenționate se va face simetric față de axele existente, în limitele aliniamentelor existente (fără cedare de teren).

- Trama stradală interioară este constituită dintr-un inel principal (care leagă cele 2 accese mai sus menționate și va deservi întreaga incintă) cu lungimea de 395 m și 7,00 m parte carosabilă, precum și dintr-o rețea de alei carosabile (de 6,00 m lățime) care se desprind din acesta și deservește parcările aferente blocurilor proiectate.

Pe tot traseul drumului interior propus (inelul principal) acesta va fi mărginit de trotuare (cu lățimi diferite) sau locuri de parcare (așezate perpendicular sau în lungul căi de circulație), astfel încât profilul acestuia va fi diferit de la caz la caz.

Acest aspect va fi detaliat la fazele următoare de proiectare.

Momentan, se reține că lățimea inelului principal este de 7,00 m pe tot traseul acestuia.

Racordarea drumului interior propus la carosabilul str. Târgoviștei se va face cu raze de 7,00 și 9,00 m (accesul de la nord), respectiv cu raze de 12,00 m (accesul de la sud), pe lățimea de 7,00 m.

Scurgerea apelor pluviale va fi asigurată prin declivitatea proiectată a platformelor carosabile din incintă către rigole și guri de scurgere propuse dirijate către canalizarea existentă stradală.

Mențiune specială :

Cedarea de teren în domeniul public se va face pentru suprafața de 2768 mp reprezentând lățimea de 7,00 m parte carosabilă a tramei majore de circulație (inelul principal).

Restul căilor de comunicație din cadrul ansamblului rezidențial (alei carosabile/semicarosabile, trotuare, locuri de parcare / staționare, platforme, etc.) vor fi administrate în sistem de condominiu *.

*** Notă :**

Definițiile termenelor de „condominiu” și „unitate individuală” se regăsesc în Legea nr. 310/06.10.2009 privind aprobarea OUG nr. 210/04.12.2008 (MO nr. 835/2008) pentru completarea Legii Locuinței nr. 114/1996, prin care s-au modificat literele „i)” și „j)” de la art. 2, pct. 1.

- Au fost prevăzute locuri de parcare atât pentru cele 640 apartamente, cât și pentru spațiile comerciale proiectate a se realiza la nivelurile inferioare ale blocurilor situate spre str. Târgoviștei.

Astfel, conform proiect au fost asigurate un număr total de **671 locuri de parcare**, din care 20 vor fi alocate spațiilor comerciale (dimensionate conform HGR nr. 525/1996).

Cele 671 locuri vor fi amplasate astfel :

- la sol : 341 locuri, din care :

- 263 pozate sub unghi de 90°, cu dimensiuni de 5,0 x 2,5 m

- 11 pentru persoane cu dificultăți locomotorii, pozate sub unghi de 90°, cu dimensiuni de 5,0 x 3,5 m

- 67 locuri pozate longitudinal, cu dimensiuni de 5,5 x 2,5 m

- la demisol : 330 locuri (din care 96 în sistem Klaus) pozate sub unghi de 90° cu dimensiuni de 5,0 x 2,5 m

Notă :

Toate parcările (supraterane sau subterane) sunt prevăzute cu spațiile de manevră necesare intrării și ieșirii autoturismelor cu fața.

Rampele de acces către subsoluri se vor racorda la carosabilul drumului interior principal cu raze de 6,00 m pe lățimea de minim 7,00 m și vor avea panta de 18%.

Parcările supraterane se pot executa și cu dale înierbate.

3.5. Zonificarea funcțională - reglementări și indicatori urbanistici

► Din informațiile preliminare furnizate de investitor, pe acest teren se intenționează realizarea unui ansamblu rezidențial de tip condominiu compus din **14 blocuri** în regim de înălțime P + 7 - 9, cu sau fără demisol, însumând un număr de **640 apartamente** cu 2 și 3 camere, astfel :

- 288 apartamente în blocuri tip A1 (6 bloc x 48 ap.)
- 78 apartamente în blocuri tip A2 (2 bloc x 39 ap.)
- 129 apartamente în blocuri tip B1 (3 bloc x 43 ap.), din care 2 prevăzute la nivelurile inferioare cu spații comerciale (2 x 400 mp) și unul cu servicii (400 mp)
- 49 apartamente în bloc tip B2 (1 bloc x 49 ap.)
- 96 apartamente în bloc tip C (2 bloc x 48 ap.)

Blocurile de tip B1 situate spre str. Târgoviștei sunt proiectate la nivelurile inferioare cu spații comerciale, servicii și administrative (cca 1740 mp), pentru care se estimează un număr de maxim 50 angajați.

Indicatori spațiali și urbanistici (informativ) :

- supr. constr. total cartier = 5880 mp
- supr. desf. total cartier = 51660 mp
- POT = 20 %
- CUT = 1,76

Se estimează o populație de cca 2240 locuitori.

BILANȚ TERITORIAL rezultat din proiectul de arhitectură :

TOTAL	mp	%
INCINTĂ	29407	100
- construcții	5880	20
- circulații	16174	55
- spații verzi	7353	25

► În vederea realizării ansamblului rezidențial, se propun următoarele intervenții urbanistice :

• schimbare destinație teren din „zona gospodărie comunală” – „GC” în „**zona mixtă locuințe colective înalte / instituții și servicii**” – „Lbi / IS”, cu următorii indicatori urbanistici maximali :

- POT = 35 %
- CUT = 2,5
- RÎ = D+P+7 - 9

• retrageri :

- 5,00 m față de aliniamentul existent / propus la str. Târgoviștei (profil „a – a” și „b – b”)
- variabil, față de axul drumului interior propus, dar $\geq 5,0$ m (pe tronsoanele fără parcuri)
- 3,00 m față de celelalte laturi ale incintei

• spații verzi :

- plantații decorative (cu rol de agrement și relaxare de tip „scurt”) și zone verzi amenajate (spre zona CF) compuse din arbori și arbuști cu frunziș bogat și creștere rapidă

• se mențin prevederile din PUG și PUZ - urile aprobate (aflate în valabilitate) pentru celelalte parcele din zona învecinată (încadrare funcțională, indicatori urbanistici maximali, etc.)

BILANȚ TERITORIAL – posibilități de ocupare a incintei conform PUZ :

TOTAL INCINTĂ	mp	%
	29407	100
- construcții (max)	10292	35
- circulații	13233	45
- spații verzi	5882	20

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

- prin racordare / extindere rețelele tehnico – edilitare existente în zonă
(asigurarea cu utilități a cartierului rezidențial se va executa în baza unor documentații tehnice de specialitate care se vor întocmi la fazele următoare de proiectare)

Mențiune importantă :

Referitor la conducta de termoficare existentă Dn 80, precizăm următoarele :

- conform adresei VEOLIA ENERGIE PRAHOVA nr. C18 2503/29.08.2018, punctul termic PT 17 Crâng este desființat din lipsă de consumatori, iar racordul la blocul P+3 este scos din funcțiune;
- diametrul existent al racordului de termoficare (Dn 80) nu permite preluarea alimentării noului ansamblu rezidențial, fiind necesar construirea unui alt racord de agent primar care să asigure sarcina termică a construcțiilor propuse
- stabilirea caracteristicilor tehnice și a traseului acestuia va face obiectul unei documentații de specialitate care se va prezenta la fazele următoare de proiectare
- se recomandă proiectarea concomitentă a traseelor pentru utilitățile necesare pentru întreg ansamblul

- Colectarea deșeurilor menajare se va face în camere speciale amenajate la parterul fiecarui bloc, urmând a fi evacuate de către echipajele de salubritate în baza unui contract de prestări servicii

3.7. Protecția mediului

- Ansamblul rezidențial propus este situat la 450 m față de silozurile din incinta COMBIPRA, respectiv în afara zonei de protecție sanitară (R = 200 m, conform OMS nr. 119/2014 modificat prin) generată de acestea.

- Prin modul de rezolvare a utilităților și circulației, precum și prin prevederea unor spații verzi amenajate spre zona infrastructurii feroviare - se estimează că ansamblul propus este de natură să preîntâmpine orice factor de risc pentru sănătatea populației.

3.8. Obiective de utilitate publică

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

- terenuri proprietate publică de interes național (zona CFR)
- terenuri proprietate publică de interes local (străzi)
- terenuri proprietate privată a persoanelor fizice / juridice
- teren care se va ceda în domeniul public al municipiului : 2768 mp pentru amenajarea drumului interior (inelul principal)

4.1. Concluzii

- Planul urbanistic zonal tratează unitar această zonă în vederea dezvoltării urbanistice armonioase, amenajării teritoriului și echipării edilitare
- Categoriile de intervenție stabilite prin Regulamentul Local de Urbanism aferent jalonează atât activitățile de proiectare și avizare, cât și condițiile de construibilitate și restricții, care vor trebui să fie cunoscute și respectate de beneficiar cât și de proprietarii rețelelor sau lucrărilor publice din zonă.

4.2. Măsurile în continuare

- Avizarea Planului Urbanistic Zonal în CTATU Ploiești
- Aprobarea PUZ prin Hotărâre a Consiliului Local al municipiului PLOIEȘTI
- Întocmirea documentațiilor și obținerea avizelor necesare autorizațiilor de construire pentru obiectivele propuse, inclusiv pentru infrastructură (drumuri, rețele).

Întocmit
arh. Andreea Aluchi