



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 LUCRARII:

**STUDIU DE OPORTUNITATE - PUZ -
SCHIMBARE DESTINATIE DIN ZONA
INDUSTRIE POLUANTA SI DEPOZITE PENTRU
CONSTRUIRE CARTIER REZIDENTIAL SI
FUNCTIUNI COMPLEMENTARE (ZONA ST.
58.100 mp)**

BENEFICIAR:

S.C. INSPET S.A.

AMPLASAMENT :

Mun. Ploiesti, Str. Crasmaritelor, nr. 4-4B-4D, jud. Prahova

PROIECTANT GENERAL:

**S.C. BIG STUDIO ARH-DESIGN S.R.L.
Arh. Bogdan Georgescu**



PROIECTARE • LOCUINTE • HOTELURI • RESTAURANTE
• SPATII COMERCIALE • CONSTRUCTII SI INSTALATII INDUSTRIALE
Arhitect Diplomat BOGDAN GEORGESCU
PLOIESTI, tel : 0722- 58.88.05
S.C. BIG STUDIO-ARH DESIGN S.R.L

PROIECT : **STUDIU DE OPORTUNITATE - PUZ - SCHIMBARE DESTINATIE
DIN ZONA INDUSTRIE POLUANTA SI DEPOZITE PENTRU
CONSTRUIRE CARTIER REZIDENTIAL SI FUNCTIUNI
COMPLEMENTARE (ZONA ST. 58.100 mp)**

BENEFICIAR: **S.C. INSPET S.A.**

AMPLASAMENT : **Mun. Ploiesti, Str. Crasmaritelor, nr. 4-4B-4D, 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. CERTIFICAT DE URBANISM -
2. EXTRASE DE CARTE FUNCARA
3. AVIZE -

PIESE SCRISE SI DESENTATE

4. MEMORIU PUZ
5. U.00 PLAN DE SITUATIE
6. U.01.1 INCADRARE IN PUG, MOBILITATE URBANA, SATELIT
7. U.01.2 INCADRARE IN UTR SI ETERRA
8. U.01.3 INCADRARE IN PUZ APROBAT
9. U.01.4 PLAN DOTARI
10. U.02 SITUATIE EXISTENTA
11. U.03 REGLEMENTARI URBANISTICE



MEMORIU DE PREZENTARE

CAPITOLUL 1 – INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere a documentatiei

PROIECT : **STUDIU DE OPORTUNITATE - PUZ - SCHIMBARE DESTINATIE DIN ZONA INDUSTRIE POLUANTA SI DEPOZITE PENTRU CONSTRUIRE CARTIER REZIDENTIAL SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE (ZONA ST. 58.100 mp)**

BENEFICIAR: **S.C. INSPET S.A.**

AMPLASAMENT : **Mun. Ploiesti, Str. Crasmaritelor, nr. 4-4B-4D, jud. Prahova**

Proiectant: **S.C. BIG STUDIO ARH-DESIGN S.R.L.
Arh. BOGDAN GEORGESCU**

Subproiectanti, colaboratori: **Suport topografic: Engineering & Land Surveying S.R.L.**

1.2. Obiectul documentatiei

Prezenta documentatie **STUDIU DE OPORTUNITATE - PUZ - SCHIMBARE DESTINATIE DIN ZONA INDUSTRIE POLUANTA SI DEPOZITE PENTRU CONSTRUIRE CARTIER REZIDENTIAL SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE (ZONA ST. 58.100 mp)** este o etapa intermediara in demersurile beneficiarului **S.C. INSPET S.A.**

In conformitate cu avizul nr. 039 / 03.11.2022 a fost aprobat studiul de oportunitate „STUDIU DE OPORTUNITATE - PUZ - SCHIMBARE DESTINATIE DIN ZONA INDUSTRIE POLUANTA SI DEPOZITE PENTRU CONSTRUIRE CARTIER REZIDENTIAL SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE (ZONA ST. 58.100 mp)”, actualul Studiu de Oportunitate reprezentant o revizuire a celui precedent, in urma obtinerii avizelor pentru certificatul de urbanism nr. 1320 / 04.01.2023.

Accesul se va realiza din Strada Crasmaritelor.

1.3. Surse documentare

- Planul Urbanistic General al mun.Ploiesti;
- Acte de proprietate;

- Ridicare topografică sc. 1:500;
- Deplasari in teren;
- Legea 350/2001, privind amenajarea teritoriului si urbanismul, cu modificarile si completarile ulterioare;
- O.M.S. 536/1997, cu modificarile si completarile ulterioare , privind igiena si sanatatea populatiei;
- Legea nr.18/1991, privind fondul funciar, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare;
- Legea nr.10/1995, privind calitatea in constructii, cu modificarile si completarile ulterioare;
- Legea nr.137/1995; privind protectia mediului, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare;
- Legea nr.107/1996, privind apele, cu modificarile si completarile ulterioare;
- H.G.525/1996, privind Regulamentul general de urbanism, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare;

Documentația se întocmește în conformitate cu prevederile Legii 350 / 2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificarile si completarile ulterioare, Legii nr. 50/ 1991, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, precum și în conformitate cu H.G. 525/1996, republicată, cu modificarile si completarile ulterioare, privind Regulamentul General de Urbanism. Deasemenea, s-a avut în vedere REGLEMENTAREA TEHNICĂ – GHID PRIVIND METODOLOGIA DE ELABORARE ȘI CONȚINUTUL – CADRU AL PLANULUI URBANISTIC ZONAL – indicativ GM – 010 – 2000 aprobat cu ordinul MLPAT nr. 176 / N / 16 august 2000.

CAPITOLUL 2 – STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1. Evolutia zonei

Terenul care face obiectul prezentului Plan Urbanistic Zonal este:

- **NR. CADASTRAL 124555, S = 11.277 mp**, apartine **S.C. INSPET S.A.**, in conformitate cu certificat de atestare nr. Seria M 03 nr. 0482 din 22.09.1993, emis de Ministerul de Interne si a extrasului de carte funciara anexat, terenul aflandu-se in intravilanul Municipiului Ploiesti.
- **NR. CADASTRAL 142134, S = 32.416 mp**, apartine **S.C. INSPET S.A.**, in conformitate cu act notarial nr. 2050 / 09.10.2018, emis de Notar Public Botezatu Ioana Eleonora si act administrativ nr. 1745 / 23.05.2018, emis de Tribunalul Prahova si a extrasului de carte funciara anexat, terenul aflandu-se in intravilanul Municipiului Ploiesti.
- **NR. CADASTRAL 142135, S = 649 mp**, apartine **S.C. INSPET S.A.**, in conformitate cu act notarial nr. 2051 / 09.10.2018, emis de Notar Public Botezatu Ioana Eleonora si act administrativ nr. 1745 / 23.05.2018, emis de Tribunalul Prahova si a extrasului de carte funciara anexat, terenul aflandu-se in intravilanul Municipiului Ploiesti.
- **NR. CADASTRAL 142662, S = 600 mp**, apartine **S.C. INSPET S.A.**, in conformitate cu act administrativ nr. 1745 / 23.05.2018, emis de Tribunalul Prahova si a extrasului de carte funciara anexat, terenul aflandu-se in intravilanul Municipiului Ploiesti.

- **NR. CADASTRAL 124231, S = 950 mp**, apartine **INSPET S.S.**, in conformitate cu actul notarial 2630 / 29.12.2021, emis de Notar Public Dobre Stelorian Daniel, si a extrasului de carte funciara anexat, terenul aflandu-se in intravilanul Municipiului Ploiesti.
- **NR. CADASTRAL 142133, S = 5.645**, apartine **D.Y INTERNATIONAL .S.R.L.**, in conformitate cu actul notarial nr. 2575 / 29.11.2016, emis de notar public Botezatu Ioana Eleonora si cu extrasul de carte funciara anexat, terenul aflandu-se in intravilanul Municipiului Ploiesti.
- **Strada Crasmaritelor, S = 6.359 mp**, apartine domeniului public al Municipiului Ploiesti.
- **Strada Violetelor, S = 204 mp**, apartine domeniului public al Municipiului Ploiesti.

Zona studiata 58.100 mp

Zona reglementata 45.892 mp

Zona din proximitate se dezvolta este caracterizata de numeroase centre comerciale, showroom-uri auto, restaurante si saloane de evenimente.

Ca si functiuni vecine, in extremitatea de nord-vest si vest este prezenta zona de locuire individuala. In nord se regaseste o zona de insitutii si servicii, in partea estica exista o zona de industrie poluanta. In partea de sud exista o zona de institutii si servicii si o zona de industrie poluanta.

2.2. Incadrarea in localitate

Terenul studiat se afla in zona centrala a mun.Ploiesti, pe Strada Crasmaritelor.

In ceea ce priveste vecinatatiile:

- Nord-Vest – Strada Crasmaritelor;
- Sud-Vest: Nr. Cadastral 145522;
- Sud - Est: Nr. cadastral 142133;
- Nord-Est: Nr. cadastral 142133.

2.3. Elemente ale cadrului natural

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

Din punct de vedere litologic, in subteranul perimetrului sunt prezente diferite formatiuni sedimentare detritice: pietrisuri, bolovanisuri, praf, sau formatiuni sedimentare consolidate precum argile, iar in adancime sunt prezente „stratele de Candesti” (pietris si nisip).

Din punct de vedere climatic, Ploiestiul se caracterizeaza cu o Temperatura medie anuala este de 10,5°C, avand diferite influente nordice, vestice sau sudice care pot afecta temperaturile respective prin masele de aer prezente. Cantitatea medie multianuala de precipitatii este de 600 mm, cu 30-40 mm in ianuarie si 88 mm in luna iunie. Orasul se afla sub influenta predominanta a vanturilor de nord-est (40 %) si de sud-est (23 %), cu o viteza medie de 3,1 m/sec.

Amplasamentul studiat are diferente de nivel de aproximativ 4 - 6 m si nu este supus anumitor riscuri naturale precum alunecarile de teren sau eroziunile laterale ale solului.

2.4. Circulatia

Amplasamentul studiat are acces din Strada Crasmaritelor.

Zona studiata este accesibila orasul Ploiesti cu ajutorul Strazii Strandului si mai apoi prin strada Gheorghe Doja. Zona studiata este caracterizata de diverse spatii comerciale, showroom-uri auto.

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

In ceea ce priveste calea ferata din vecinatate, este strabatuta de aproximativ 10 trenuri pe zi de calatori pe ruta Ploiesti Sud-Maneciu (5 trenuri de la Ploiesti Sud la Maneciu si 5 trenuri de la Maneciu la Ploiesti Sud), si inca cateva marfare pe luna. Pe perioada verii, trenurile de calatori sunt mai dese, respectiv 9 trenuri de la Ploiesti catre Maneciu si 9 trenuri de la Maneciu catre Ploiesti Sud, in total 18/zi.

Transportul in comun – In vecinatatea amplasamentului studiat circula traseele publice 40 si 40 B.

2.5. Ocuparea terenurilor

In prezent pe terenul ce apartine S.C. INSPET S.A., se afla edificate alte constructii si anume:

- Pe terenul cu numarul cadastral 124555 se afla constructie C 14, numar cadastral 124555-C14, cu destinatia constructii industriale si edilitare – Sediul Proiect GOP, in suprafata construita de 652 mp si suprafata desfasurata de 2128 mp.

- Pe terenul cu numarul cadastral 142134 se afla constructie C1 si constructie C2, identificate cu numerele cadastrale 142134-C1 si 142134-C2 cu destinatia C1-constructii administrative si social culturale si C2-constructii anexa. Pentru constructie C1 suprafata construita este de 421 mp, iar pentru constructie C2 este de 22 mp.

2.6.Echiparea edilitara

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

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

- Alimentare cu gaze naturale: se va racorda la reseaua detinuta DistriGaz Sud Retele

- Alimentarea cu apa si canalizare: se va racorda la reseaua detinuta de Apa Nova.

- Telefonie

2.7. Probleme de mediu

Pentru buna functionare a complexului propus si pentru o dezvoltare durabila a zonei sunt o serie de masuri de protectie a mediului ce vor trebui respectate

Datorita functiunii obiectivului propus nu sunt evidentiata probleme de mediu.

Astfel, categoria de folosinta a amplasamentului este de curti-constructii

In trecut nu a fost evidentiata poluare, pe terenul prezentei investitii se afla un Camin de nefamilisti si birouri INSPET. A fost trasata zona de protectie sanitara de 100 m in privinta depozitului de fier vechi adiacent terenului studiat (REMAT). Pentru zona unde se propune spatiu verde nu a existat in trecut poluare

CORELAREA CU DIRECTIVA SEVESO

În baza legii Nr. 59/2016 din 11 aprilie 2016 privind controlul asupra pericolelor de accident major în care sunt implicate substanțe periculoase și a Ordinului nr 3710/1212/99/2017 privind aprobarea Metodologiei pentru stabilirea distanțelor adecvate față de sursele potențiale de risc din cadrul amplasamentelor care se încadrează în prevederile Legii nr. 59/2016 privind controlul asupra pericolelor de accident major în care sunt implicate substanțe periculoase în activitățile de amenajare a teritoriului și urbanism, amplasamentul studiat a fost verificat din punct de vedere al planșelor de risc conform încadrărilor ISU Prahova și Agenția pentru Protecția Mediului Prahova.

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

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

În ceea ce privește emansiile toxice provocate de “Ploiești _ LUKOIL _ DGRSRGFEGF _ TOX _ SobaClaus _ 0,00001 _ 29032018 _ 60minCM1”, se poate preciza că limita amplasamentului studiat se află la o distanță de 3.195 m în raza de grad IV de influență (5.600m) a substanțelor toxice emansate rezultând că terenul se află parțial în zona afectată, așa cum se poate observa și în planul SEVESO.

Conform art 10 din ordinul nr 3710/1212/99/2017 construcțiile propuse pe amplasament se încadrează la tipul C, D.

Conform tabelului preluat din Metodologia pentru stabilirea distanțelor adecvate față de sursele potențiale de risc din cadrul amplasamentelor care se încadrează în prevederile Legii nr. 59/2016 privind controlul asupra pericolelor de accident major în care sunt implicate substanțe periculoase în activitățile de amenajare a teritoriului și urbanism din 19.07.2017, amplasamentul se încadrează în zona IV între CM1 cu frecvența 1×10^{-7} și CM2 cu frecvența 1×10^{-7} , fiind permise construcțiile tip C, D.

În conformitate cu Planul Seveso anexat, amplasamentul se află între razele Soba Claus 60 min CM1 – Grad IV și Soba Claus 10 min CM2 – Grad III.

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

3. tip C:

a) zone funcționale - rezidențiale cu regim scăzut de înălțime (maxim P+2), zone industriale și depozitare, spații verzi, transporturi, gospodărie comună, destinație specială, echipamente tehnice majore;

b) construcții – servicii, comerciale cu capacitate mai mică de 1.000 persoane, de învățământ, de cult, de cultură, de sănătate - spitale cu capacitate mai mică 25 de paturi sau de 100 de persoane, amenajări sportive, de agrement și turism cu capacitate mai mică de 1.000 de persoane, gări, noduri intermodale, stații de transport public cu flux mai mic de 1.000 de persoane/oră;

4. tip D:

a) toate categoriile de zone functionale si toate categoriile de constructii;

2.8. Optiuni ale populatiei

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

Zona studiata in PUZ, va beneficia de o imbunatatire a calitatii vietii riveranilor prin investitia propusa, care presupune construirea de noi imobile cu functiunea servicii, astfel se vor crea noi locuri de munca.

Totodata, situl se va salubritiza si aceasta investitie va contribui la absorbtia de taxe si impozite locale si va stimula astfel, economia zonala, dar si a orasului.

CAPITOLUL 3 - PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Ridicarea topografica a terenului studiat, scara 1: 500, cu cote si curbe de nivel, arata ca terenul este o zona cu suprafata plana.

Terenul nu prezinta probleme de stabilitate, fiind cu aproximatie orizontal si totodata nu este supus unor riscuri naturale, care pot prejudicia suprafata studiata.

3.2. Prevederi ale P.U.G /PUZ

In privinta destinatiei terenului in conformitate cu planurile urbanistice actuale PUG aprobat: zona industriala – industrie poluanta - IP

Actualmente terenul se afla in UTR N19 cu:

- Ip (Zona pentru industrie si depozitare) POT = 35% si CUT = 1,50

3.3. Valorificarea cadrului natural

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

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

3.4. Modernizarea circulatiei

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

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

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

3.5. Zonificarea functionala – reglementari , bilant teritorial , indicatori urbanistici

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

UTR NOU cu urmatoarele reglementari urbanistice: UTR 19 A

Destinatia va fi urmatoarea:

- Lb - Subzona Rezidentiala cu cladiri cu mai mult de doua niveluri – locuinte colective (inclusiv functiuni complementare P+3+4 Retras / P+4 / P+6

POT propus = 35%

CUT propus = 2,0

Rh max = S/D+P+3+4retras

Rh max = S/D+P+4

Rh max = S/D+P+6

In cladirea P+6 se doreste ca la parterul acesteia si la etajul 1 sa se desfasoare activitati comerciale, la etajele urmatoare (4 nivele) vor fi apartamnte de locuit.

- SP1 - SUBZONA Spatiilor verzi

POT propus = 10%

CUT propus = 1,0

Rh max. = P+1

- PPr - SUBZONA plantatii perdele de protectie si plantatii perdele de protectie inalte fata de calea ferata si pod - dublu aliniament

- Ccr - SUBZONA cai de comunicatie rutiere

- Ccrp - SUBZONA cai de comunicatie rutiere private

POT propus = 50%

CUT propus = 1,5

Rh max. = S/D+P+2

3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare

Pentru realizarea si exploatarea investitiei vor fi asigurate urmatoarele utilitati:

- Alimentarea cu apa
- Canalizare:
- Alimentarea cu energie electrica
- Alimentare cu gaze naturale
- Telefonie

In urma obtinerii avizelor de utilitati se vor putea determina posibilitatile de conectare la utilitatile existente in zona. Avand in vedere faptul ca in zona exista imobile edificate (inclusiv in zona de studiu PUZ), zona prezinta retele de utilitati.

3.7. Protectia mediului

Constructiile proiectate nu prezinta nici un fel de elemente functionale sau de alta natura care ar putea prejudicia mediul natural si 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.

Singurul impact pe termen lung pe care îl poate avea acest proiect în zona este traficul suplimentar care se va crea, dar acesta poate fi susținut de rețeaua de drumuri existentă.

Colectarea gunoiului menajer se va face prin sortare pe tipuri de materiale colectate (separat sticlă, hârtie, resturi menajere), containerizate și preluate de firme specializate în baza contractelor de prestări de servicii pe care le va încheia investitorul.

3.8. Obiective de utilitate publică

Propunerile sunt în concordanță cu prevederile de dezvoltare din Planul Urbanistic General, necesare pentru a se adapta contextului actual și totodată nevoilor beneficiarilor.

Este important ca noua zonă funcțională să dispună de echipamentele necesare pentru o bună funcționare și asigurarea tuturor necesităților viitorilor locuitori.

În prezent, imobilele sunt proprietate particulară a INSPET S.A., iar obiectivul propus este oportun, datorită faptului că este reprezentat de locuințe colective.

Realizarea investiției propuse va avea câteva consecințe benefice, din punct de vedere economic, dar și din punct de vedere social;

- creșterea patrimoniului edilitar-gospodăresc al zonei prin apariția de imobile și amenajări noi.
- apariția unor investiții, care contribuie în ceea ce privește nivelul de trai, cât și pentru încurajarea de investiții noi în Municipiul Ploiești.

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

- Terenuri proprietate publică;
- Terenuri proprietate privată (de interes național, județean și local);
- Terenuri proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice.

În ceea ce privește dotările se precizează următoarele:

- la o distanță mai mică de 300 m: este prezentă Piața Obor
- la o distanță mai mică de 500 m: complexuri comerciale precum AFI Ploiești, Dedeman, Artsani, Lidl.
- la o distanță mai mică de 600m: este situat Spitalul Județean de Urgență-Secție Pneumologie și la aproximativ 800 m Policlinica Praga.
- la mai puțin de 800 m distanță se află 2 școli: Școala Anton Pann, Școala Sf. Vineri și un Liceul Tehnologic Spiru Haret și la aproximativ 1km se află Colegiul Național I.L. Caragiale.
- la o distanță mai mică de 800 m: se află 3 grădini: Grădina nr. 43, Grădina nr. 14, Grădina nr. 29, iar la 1 km alte 3 grădini: Grădina nr. 38, Grădina nr. 5 și Grădina Nichita Stănescu.

CAPITOLUL 4 – CONCLUZII, MASURI ÎN CONTINUARE

Elaborarea Planului Urbanistic Zonal s-a efectuat în concordanță cu Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al P.U.Z. aprobat prin Ordinul nr. 176/N/16.08.2000 al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului și prevederile legale în vigoare.

Prezentul Plan Urbanistic Zonal are in vedere ca obiectivul ce urmeaza a fi construit sa se integreze cu cladirile existente in zona din proximitatea acestuia si de asemenea una dintre prioritatile sale o reprezinta dezvoltarea urbanistica durabila si armonioasa, dar si bransarea la toate retelele edilitare necesare.

Prin implementarea reglementarilor stabilite in documentatia PUZ se vor crea premisele unei dezvoltari urbane durabile.

COSTURI AFERENTE INVESTITIEI

Costurile aferente investitiei si retelelor necesare vor fi suportate in intregime de investitor.

Investitorii vor suporta urmatoarele costuri: toate lucrarile de proiectare necesare implementarii solutiei propuse.

- costurile legate de lucrarile de cadastru si miscarea terenurilor.
- costurile legate de avizarea PUZ-ului si a studiilor premergatoare.
- toate costurile legate de proiectarea, avizarea si edificarea viitoarelor constructii.
- costurile legate de extindere si bransament.
- costurile amenajarii parcajelor, circulatiei auto si pietonale, costurile racordurilor auto la strada nou propusa.

NORME DE TRAFIC

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

Conformarea circulatiilor va fi realizata conform prescriptiilor Regulamentului Local de Urbanism aferent prezentului P.U.G. al municipiului Ploiesti. Morfologia sistemului de circulatii interioare zonei reglementate se va stabili in 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 legatura cu reseaua de circulatie majora si cu mijloacele de transport in comun.
- se vor asigura accese carosabile pentru evacuari in caz de urgenta (cutremure, inundatii, incendii);
- pentru toate categoriile de constructii 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.

Parcajele vor fi asigurate in conformitate cu prevederile Normativului pentru proiectarea parcajelor de autoturisme in localitati 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.

- **PRIORITATI DE INTERVENTIE**
- Rezolvarea circulatiei carosabile ;
- Ocuparea rationala a terenului in contextul cadrului construit ;
- Echiparea edilitara completa, proiectarea unitara si coordonata a retelelor;
- Aspectul arhitectural artistic;
- Respectarea regulamentului local de urbanism.

I N T O C M I T
Arh. BOGDAN GEORGESCU