



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
FAZA INITIERE PUZ – SCHIMBARE
DESTINATIE DIN ZONA LOCUINTA IN
ZONA MIXTA INSTITUTII SI SERVICII SI
LOCUINTE COLECTIVE PENTRU
CONSTRUIRE IMOBIL S/D+P+5**

BENEFICIAR: S.C. PRIS S.R.L.

AMPLASAMENT : Mun Ploiesti, Str Trambitei, Nr 7, Jud. Prahova, NC 147707

**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

PROIECT : **STUDIU DE OPORTUNITATE FAZA INITIERE PUZ – SCHIMBARE
DESTINATIE DIN ZONA LOCUINTA IN ZONA MIXTA INSTITUTII SI
SERVICII SI LOCUINTE COLECTIVE PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL
S/D+P+5**

BENEFICIAR: **S.C. PRIS S.R.L.**

AMPLASAMENT : **Mun Ploiesti, Str Trambitei, Nr 7, Jud. Prahova, NC 147707**

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 EMITERE CERTIFICAT DE URBANISM
2. CERTIFICAT DE URBANISM -
3. EXTRASE DE CARTE FUNCARA
4. AVIZE: Aviz de gaze: nr. 316705644 / 25.08.2021
 Aviz Telekom: nr. 100/05/02/02/01/03/B/PH/1834
 Aviz Electrica: nr. 187017 / 23.08.2021
 Aviz DSP: nr. 409 / 10.09.2021
 Aviz Mediu: nr. 1192 / 23.09.2021
 Aviz PSI: nr. 4.051.558 / 06.09.2021

PIESE SCRISE SI DESENTATE

5. MEMORIU PUZ
6. REGLAMENT LOCAL DE URBANISM
7. U.00 PLAN DE SITUATIE
8. U.01.1 INCADRARE IN PUG-INCADRARE IN UTR
9. U.01.2 INCADRARE IN SATELIT-INCADRARE IN MOBILITATE
10. U.02 SITUATIE EXISTENTA
11. U.03 REGLEMENTARI URBANISTICE
12. U.04 REGLEMENTARI EDILITARE
13. U.05 TIPUL DE PROPRIETATE
14. U.06.1 ILUSTRARE VOLUMETRICA
15. U.06.2 ILUSTRARE VOLUMETRICA



MEMORIU DE PREZENTARE

- Denumirea lucrării: **PUZ – SCHIMBARE DESTINATIE DIN ZONA LOCUINTA IN ZONA MIXTA INSTITUTII SI SERVICII SI LOCUINTE COLECTIVE PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL S/D+P+5**
- Amplasament: **Mun Ploiesti, Str Trambitei, Nr 7, Jud. Prahova, NC 147707**
- Beneficiari: **S.C. PRIS S.R.L.**
- Proiectant: **S.C. BIG STUDIO-ARH DESIGN S.R.L.**
Arh. Georgescu Bogdan
- Subproiectanti: **P.F.A. ING. Laurentiu Anghelache – Suport Topografic**
S.C. PAZYGEO PROIECT S.R.L.- Studiu Geotehnic

1.2. Obiectul documentatiei

Prezenta documentatie **PUZ – SCHIMBARE DESTINATIE DIN ZONA LOCUINTA IN ZONA MIXTA INSTITUTII SI SERVICII SI LOCUINTE COLECTIVE PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL S/D+P+5** este o etapa premergatoare in demersurile beneficiarului de a aplasa pe terenul pentru care s-a demarat documentatia de urbanism imobile multifunctionale cu regim de inaltime S/D+P+5 ce va gazdui la subsol parcaje auto , la parter spatii comerciale sau functiuni din sfera serviciilor iar la etaje locuinte .

Terenul studiat in suprafata totala de 7213 mp amplasat in intravilanul Mun. Ploiesti fiind proprietatea S.C PRIS S.R.L., in conformitate cu contractul de vanzare cumparare autentificat cu nr. 860 din 05.04.2021, emis de Notar Public Lupu Maria-Luiza si identificat cu numerele cadastrale 138060 (S = 451 mp), 138064 (S = 5697 mp) si 138083 (S = 1065 mp). Cele trei terenuri au fost alipite in conformitate cu actul de alipire autentificat cu nr. 1503 din 24.06.2021, emis de Notar Public Lupu Maria Luiza.

Conform PUG si RLU ale localitatii – documentatii aprobate , terenul studiat este situat in intravilanul municipiului , mai precis in UTR E02 , avand acces la strada Trambitei si la strada Cornatel .

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
- Plan Urbanistic de Detaliu „Construire doua imobile P+3+4R cu destinatia de locuinte colective, alei pietonale si carosabile, spatiu parcare`, cu amplasamentul in Municipiul Ploiesti, Str. Cornatel, nr. 12 B, aprobat prin H.C.L. nr. 63 / 27.02.2020.
- 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 DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

Zona din care face parte terenul studiat este caracterizata ca fiind o zona in care predomina functiunea de locuire dar unde se regasesc si functiuni complementare din sfera institutiilor si serviciilor .

Se constata insa o tendinta de dezvoltare a zonei ce urmareste o crestere a densitatii prin investitii in imobile de locuire colectiva , dovada fiind autorizarea a doua imobile de locuinte colective cu regim de inaltime P+3+4r pe terenul din vecinatatea de Est a terenului studiat .

Din zona studiata fac parte urmatoarele terenuri:

- **Nr. cadastral 147707 – (S = 7.213 mp)**, apartine S.C. PRIS S.R.L., in conformitate cu actul de alipire autentificat cu nr. 1503 din 24.06.2021, emis de Notar Public Lupu Maria Luiza, fiind situat in intravilanul orasului Ploiesti.
- Nr. cadastral 136240 – Str. Cornatel, nr. 28
- Nr. cadastral 134837 – Str. Finta, nr. 18, proprietatea Gheorghe Florian
- Nr. cadastral 136971 - Str. Finta, nr. 16, proprietatea Stan Georgian Florentin
- Nr. Postal 14 – Str. Finta – proprietatea Iordache Maria
- Nr. cadastral 139536 – Str. Finta, nr. 12 – proprietatea Petre Alexandru
- Nr. cadastral 136492 – Str. Finta 10 B – proprietatea Calin Paul
- Nr. Postal 10 A-Str. Finta – proprietatea lui Cojocaru Nicolae
- Nr. Postal 10 C-Str. Finta – proprietatea Bucur Nicolae
- Nr. Postal 10-Str. Finta – proprietatea Cristea Mihai
- Nr. cadastral 138433 – Str. Trambitei, nr. 5
- Nr. cadastral 143057 – Str. Trambitei, nr. 3
- Nr. Postal 1 – Str. Trambitei
- Nr. Postal 2 – Str. Trambitei - proprietatea Florea Constantin
- Nr. Postal 4 – Str. Trambitei - proprietatea Florea Constantin
- Nr. Postal 6 – Str. Trambitei
- Nr. Postal 53 – Str. Pielari
- Nr. cadastral 134294 – Str. Pielari, nr. 55
- Nr. Postal 55A – Str. Pielari
- Nr. cadastral 129116 – Str. Pielari, nr. 57
- Nr. cadastral 136858 – Str. Pielari, nr. 57A
- Nr. Postal 59 – Str. Pielari
- Nr. cadastral 132217 – proprietatea Colesiu Diana
- Nr. Cadastral 13214 – proprietatea Nita Nicoale, Zabava Lucian

LIMITA ZONA STUDIATA S= 22.700 mp

LIMITA ZONA REGLEMENTATA S = 7.213 mp

Pe terenul vecin (Str, Cornatel, nr. 12 B), a fost aprobat prin H.C.L. nr/ 63 / 27.02.2020 - „Construire doua imobile P+3+4R cu destinatia de locuinte colective, alei pietonale si carosabile, spatiu parcare”.

2.2. Încadrarea în localitate

Terenul studiat, are o formă neregulată și are deschidere la două străzi : Str Cornatel și Str Trambitei

vecini:

- la Est - Nc 132217 , Nc 132214
- la Sud –Nc 136858 , Nc 129116 , Str Trambitei
- la Vest – Nc 136240 , Nc 134837 , Nc 136971 , Nc 139536 , Nc 136492
- la Nord – Str Cornatel

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 anuală este de 10,5°C, avand diferite influente nordice, vestice sau sudice care pot afecta temperaturile respective prin masele de aer prezente. Cantitatea medie multianuală de precipitații este de 600 mm, cu 30-40 mm în ianuarie și 88 mm în luna iunie. Orașul se află sub influența predominantă a vânturilor de nord-est (40 %) și de sud-est (23 %), cu o viteză medie de 3,1 m/sec.

Amplasamentul prezinta o panta de 3 m pe directia Sud – Nord.

2.4. Circulația

Terenul studiat are acces din Str Cornatel si Str Trambitei

2.5. Ocuparea terenurilor

Terenul pentru care s-a demarat documentatia prezinta o constructie edificata pe acesta , nefinalizata , cu regim de inaltime P+3 , suprafata construita = 486.20 mp si suprafata desfasurata = 1944.80 mp

POT existent = 6,74%

CUT existent = 0,26

2.6.Echiparea edilitară

In zona teritoriului studiat exista posibilitatea racordarii la toate retelele edilitare.

- In ceea ce priveste reseaua de apa, in zona studiata exista conducta OL 350 si conducta AZBO 100.

- In ceea ce priveste reseaua de canalizare, in zona studiata exista conducta PVC 315 / CIRCULAR 2009 si conducta B 400 CIRCULAR.

- In ceea ce priveste reseaua de gaze, in zona studiata exista conducta MP, PE Dn 63 mm subterana, Conducta MP, PE Dn 125 mm subterana, Conducta MP, PE, Dn 90 mm subterana.

- In ceea ce priveste reseaua de electricitate, in zona studiata exista retea LEA 0,4 kV TYIR.

- In ceea ce priveste reseaua de telefonie, in zona studiata nu exista retele detinute de Telekom Romania

2.7. Probleme de mediu

Datorita functiunii obiectivului propus nu sunt evidentiata probleme de mediu. Se vor desfasura activitati nepoluante si fara risc tehnologic.

CORELAREA CU DIRECTIVA SEVESO

In baza legii Nr. 59/2016 din 11 aprilie 2016 privind controlul asupra pericolelor de accident major in care sunt implicate substante periculoase si a Ordinului nr 3710/1212/99/2017 privind aprobarea Metodologiei pentru stabilirea distantelor adecvate fata de sursele potentiale de risc din cadrul amplasamentelor care se incadreaza in prevederile Legii nr. 59/2016 privind controlul asupra pericolelor de accident major in care sunt implicate substante periculoase in activitatile de amenajare a teritoriului si urbanism, amplasamentul studiat a fost verificat din punct de vedere al planselor de risc conform incadrarilor ISU Prahova si Agentia pentru Protectia Mediului Prahova.

Determinarea zonelor de dauna a fost facuta de catre operator "Ploiesti _ LUKOIL _ DGRSRGFEGF _ TOX _ SobaClaus _ 0,00001 _ 29032018 _ 60minCM1" luandu-se in considerare caracteristicile proprii situatii in functie de tipurile de daune, de nivelurile de prag existente si a tipurilor de substante toxice rezultate.

In contextul in care se observa o incidenta ridicata a sursei de poluare, situatia trebuie abordata in cadrul autoritatilor competente, iar operatorul trebuie sa adopte o masura tehnica alternativa pentru a reduce frecventele si pentru a limita consecintele.

In ceea ce priveste emanatiile toxice provocate de "Ploiesti _ LUKOIL _ DGRSRGFEGF _ TOX _ SobaClaus _ 0,00001 _ 29032018 _ 60minCM1", se poate preciza ca limita amplasamentului studiat se afla la o distanta de 1.735 m in raza de grad IV de influentala (5.600m) a substantelor toxice emanate rezultand ca terenul se afla in proportie de suta la suta in zona afectata, asa cum se poate observa si in planul SEVESO.

Conform art 10 din ordinul nr 3710/1212/99/2017 constructiile propuse pe amplasament se incadreaza la tipul A, B, C, D.

Conform tabelului preluat din Metodologia pentru stabilirea distantelor 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 incadreaza in zona IV cu frecventa de 10-5 – 10-6 (table 1 - Matrice de compatibilitate teritorială cu alternativa construita) fiind permise constructii e tipul A, B, C, D.

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

3. tip C:

a) zone funcționale - rezidențiale cu regim scăzut de înălțime (maxim P+2), zone industriale și depozitare, spații verzi, transporturi, gospodărie comunală, 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 funcționale și toate categoriile de construcții;

Matricele de compatibilitate teritorială

Tabelul 1 - Matrice de compatibilitate teritorială fără alternativă construită

Frecvență (cazuri/an)	Zone de impact			
	Raza zonei IV - vătămări reversibile (m)	Raza zonei III - vătămări ireversibile (m)	Raza zonei II - prag de mortalitate (m)	Raza zonei I - mortalitate ridicată (m)
$10^{-3} - 10^{-4}$	A	A	A	A
$10^{-4} - 10^{-5}$	AB	A	A	A
$10^{-5} - 10^{-6}$	ABC	AB	A	A
$< 10^{-6}$	ABCD	ABC	AB	AB

Tabelul 2 - Matrice de compatibilitate teritorială cu alternativă construită

Frecvență (cazuri/an)	Zone de impact			
	Raza zonei IV - vătămări reversibile (m)	Raza zonei III - vătămări ireversibile (m)	Raza zonei II - prag de mortalitate (m)	Raza zonei I - mortalitate ridicată (m)
$10^{-3} - 10^{-4}$	AB	A	A	A
$10^{-4} - 10^{-5}$	ABC	AB	A	A
$10^{-5} - 10^{-6}$	ABCD	ABC	AB	A
$< 10^{-6}$	ABCD	ABCD	ABC	AB

2.8. Opțiuni ale populației

Comunitatea locala este favorabila intentiei beneficiarului, sprjinind demersurile investitorilor interesati in vederea realizarii de noi obiective si valorificarea resurselor locale si forta de munca disponibila , in conditiile protejarii mediului natural.

Punctul de vedere al elaboratorului prezentului PUZ este de asemenea favorabil solicitarii beneficiarului, considerand iminenta intentia acestuia .

CAPITOLUL 3 - PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Ridicarea topografica a terenului studiat , scara 1: 500, cu cote si curbe de nivel , arata ca terenul prezinta o panta de aproximativ 3 m pe directia Sud – Nord . Terenul nu prezinta probleme de stabilitate .

Concluzii ale studiului de insorire :

În studiu de însorire s-au studiat volumele maxime ce pot fi inserate pe respectivul teren , cu respectarea conformitatea duratei de însorire cu art. 3(1 și 2) din Ordinul nr.119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena și sanatate publica privind mediul de viața al populației, publicat în Monitorul Oficial, Partea I nr. 127 din 21 februarie 2014 , cu modificările din OMS 994/2018 , sau normativul privind protecția clădirilor de locuințe (revizuire NP 016-96) indicativ NP 057-02.

3.2. Prevederi ale P.U.G

Din punct de vedere al încadrării amplasamentului în documentațiile aprobate, **terenul este situat în intravilanul localității , având destinația Lmx – zona locuințe cu regim de înălțime mixt și funcțiuni complementare .**

POT = 50 %

CUT = 1.5

Categoria de folosință a terenului : **Curti construcții și vie**

3.3. Valorificarea cadrului natural

Amplasarea investițiilor viitoare nu va conduce la schimbarea destinației terenurilor din zonele învecinate.

3.4. Modernizarea circulației

Se va aprofunda împreună cu studiul de circulație, totodată se va respecta normativul HGR 525/1996, pentru amenajarea locurilor de parcare necesare în corelare cu activitatea fiecărei construcții în parte, așa fel încât să fie în concordanță și cu cerințele beneficiarului, respectiv S.C. PRIS. S.R.L. După realizarea studiului de fundamnetare a circulației, vor fi stabilite soluțiile cele mai elocvente.

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

Prin prezentul PUZ se propune detalierea în care vor fi amplasate imobilele mixte (servicii + locuire colectivă), propunerea de circulații carosabile și pietonale, spații verzi, locuri de joacă etc .

Terenul studiat va aparține unui nou UTR E2a, cu următoarele zone funcționale:

Varianta 1

- IS / Lb – Zona mixtă instituții și servicii și locuințe colective

POT=50%, CUT=2.0, Rh max=S/D+P+5

Varianta 2

- Lb – Zona locuințe colective

POT=50%, CUT=2.0, Rh max=S/D+P+5

Prin reglementarile propuse se vor realiza locuinte colective, (zona Lb – zona locuinte colective), spatii comerciale, birouri, cabinete medicale, after school (zona IS - zona Institutii si servicii). Cele precizate vor respecta obligatoriu indicatorii urbanistici propusi.

Clădirile vor respecta între ele minim înălțimea celei mai înalte sau mai puțin numai în baza unui studiu de însorire,

Pentru a evita amplasarea locuințelor în zona de umbră, se va respecta distanța între clădiri mai mare sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte sau se va elabora studiu de însorire pentru reducerea distanței

-- conform Ordinului Ministerului Sanatatii nr 119/2014 Art. 3 aliniatul 1 cu modificarile din OMS 994/2018 camerele de locuit propuse si din vecinatate vor avea lumina naturala de minim 1,5 ore la solstitiul de iarna ,

-- conform Normativ privind protectia cladirilor de locuinte (revizuire NP 016-96) indicativ NP 057-02 , durata de insorire pentru cel puțin una din incaperile de locuit , într-o zi de referinta (21 februarie sau 21 octombrie) trebuie sa fie cel puțin 2 ore.

3.6. ASIGURAREA UTILITATILOR

Pentru realizarea și exploatarea investitiei vor fi asigurate următoarele utilități:

a) Electrica – În conformitate cu avizul obtinut de la SDEE Munteania Nord nr. 187017 / 23.08.2021, exista pe strada Cornatel retea LEA 0,4 kV TYIR si pe strada Trambitei retea LEA 0,4 kV TYIR.

b) Gaze – În conformitate cu avizul obtinut de la Distrigaz Sud retele identificat cu nr. 316.705.644 / 25.08.2021, exista pe strada Cornatel conducta MP, PE, Dn de 63 mm subterana, pe strada Finta exista conducta conducta MP, PE, Dn de 63 mm subterana, pe strada Pielari exista conducta MP, PE, Dn 125 mm subterana.

c) Alimentarea cu apă. – În conformitate cu avizul obtinut de la Apa Nova, nr. 373 / 21.09.2021, exista pe strada Cornatel conducta OL 350 subterana, pe strada Finta conducta AZBO 100B subterana.

d) Canalizare - În conformitate cu avizul obtinut de la Apa Nova, nr. 373 / 21.09.2021), exista pe strada Cornatel conducta PVC 315 / CIRCULAR 2009 subterana si pe strada Finta exista conducta B 400 CIRCULAR subterana.

Telefonie: În conformitate cu avizul obtinut de la Telefom Romania nr. 100/05/02/02/01/03/B/PH/1834, in zona de interes, nu are amplasate instalatii si Telekom

f) Salubritate. Contract cu firma salubritate locala. unicatii.

În urma obținerii avizelor de utilități se vor putea determina posibilitățile de conectare la utilitățile existente în zonă. Având în vedere faptul că în zonă există imobile edificate (inclusiv în zona de studiu PUZ), zona prezintă rețele de utilități.

3. 8. IMPACTUL ASUPRA FACTORILOR DE MEDIU

Construcțiile proiectate nu prezintă nici un fel de elemente funcționale sau de alta natură care ar putea prejudicia mediul natural și construit existent.

Colectarea gunoierului menajer se va face prin sortare pe tipuri de materiale si se va depozita la punctul de colectare din vecinatatea terenului

Vor fi prevăzute spații verzi și aliniamente cu rol de protecție, totodată creând îmbunătățirea microclimatului și înfrumusețarea peisajului.

CAPITOLUL 4 – CONCLUZII , MASURI IN CONTINUARE

- Planul urbanistic zonal tratează unitar parcela studiată în vederea dezvoltării urbanistice armonioase, a amenajării teritoriului și integrării construcțiilor în cadrul natural și construit existent.
- După avizarea și aprobarea prezentului PUZ - elaborat în conformitate cu metodologia și cadrul conținut în vigoare - urmează să se înainteze primăriei documentațiile și avizele necesare în vederea obținerii autorizației de construire.
- Proiectantul consideră că amplasamentul beneficiază de condiții și particularități deosebite din punct de vedere urbanistic

COSTURI AFERENTE INVESTIȚIEI

Costurile aferente investiției și rețelelor necesare vor fi suportate în întregime de investitor.

Investitorii vor suporta următoarele 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 și 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 în corelare cu activitatea fiecărei construcții în parte.

Capacitate de transport estimativa

- Se vor realiza aproximativ 60 de apartamente x 1.5 loc parcare / apartament = 90 locuri de parcare.
- Spații birouri aproximativ 1800 mp = 30 locuri de parcare
- Spații comerciale aproximativ 800 mp = 16 locuri de parcare

Subzona funcțională nu presupune generarea unor volume ridicate de trafic rutier față de valorile actuale pe căile de circulație existente. Fluxurile de circulație vor fi compuse predominant din autoturisme, iar la 2 zile de o mașină de transport pentru aprovizionare spații comerciale.

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

Conform REGULAMENTUL GENERAL DE URBANISM din 27 iunie 1996 se vor asigura:

- pentru toate categoriile de construcții și amenajări autorizate în baza prezentului PUZ și 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, Strada Trambitei și Strada Cornatel, în zona studiată conform planșei Reglementări Urbanistice și a profilelor stradale minime propuse, reprezentate pe planșa U03-REGLEMENTĂRI URBANISTICE;

- se vor asigura accese carosabile pentru evacuări în caz de urgență (cutremure, inundații, incendii);

- pentru toate categoriile de construcții se vor asigura parcuri în conformitate cu Anexa nr. 5 a HG 525/1996 – Regulamentul General de Urbanism și prevederile normativului P132-93, în funcție de destinația fiecărei construcții;

GABARITUL DRUMULUI, CATEGORIE, PROFILE:

Având în vedere funcțiunea propusă pentru zona reglementată și concentrarea activităților într-un areal restrâns, se estimează un volum redus de trafic generat de zona reglementată către intravilanul municipiului Ploiești. Rețeaua locală de străzi din interiorul municipiului va fi afectată minimal de propunerile prezentei documentații de urbanism.

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

Racordurile circulațiilor de incintă cu aliniamentele str. Cornatel vor fi realizate conf. prevederilor Normativului pentru amenajarea intersecțiilor la nivel pe drumuri publice, indicativ 600/2010.

Capacitățile de transport vor fi reduse. Traficul rutier în zona reglementată se va efectua preponderent cu autovehicule a căror masă totală maximă autorizată, conform Anexei 2 a Ordonanței nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, nu depășește 40000 Kg, respectiv 8,00 tone pe osie.

Traficul generat de funcțiunea propusă nu generează greutăți în fluenta circulației.

Nu există fragmentări sau incomodări între tipurile de circulație existente în zona.

În prezent, zona nu este deservită de transportul în comun.

• **PRIORITĂȚI DE INTERVENȚIE**

- Rezolvarea circulației carosabile ;
- Ocuparea rațională a terenului în contextul cadrului construit ;
- Echiparea edilitară completă, proiectarea unitară și coordonată a rețelilor;
- Aspectul arhitectural artistic;

Respectarea regulamentului local de urbanism.

