



PROIECTARE • LOCUINTE • HOTELURI • RESTAURANTE
• SPATII COMERCIALE • CONSTRUCTII SI INSTALATII INDUSTRIALE

Arhitect Diplomat BOGDAN GEORGESCU

PLOIESTI, tel : 0722- 58.88.05

S.C. BIG STUDIO-ARH DESIGN S.R.L

TITLUL LUCRARI:

**PLAN URBANISTIC ZONAL
SCHIMBARE DESTINATIE DIN ZONA
INDUSTRIALA IN ZONA MIXTA
INSTITUTII SI SERVICII SI LOCUINTE
COLECTIVE - PENTRU CONSTRUIRE
COMPLEX COMERCIAL SI LOCUINTE
COLECTIVE**

BENEFICIAR:

**S.C. MANGY CONSTRUCT S.R.L. SI
S.C. ASCENT PROCONSTRUCT S.R.L.**

AMPLASAMENT :

mun. PLOIESTI, Bd. Republicii, Nr. 297, jud. Prahova

PROIECTANT GENERAL:

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

PROIECT : PLAN URBANISTIC ZONAL - SCHIMBARE DESTINATIE DIN ZONA INDUSTRIALA IN ZONA MIXTA INSTITUTII SI SERVICII SI LOCUINTE COLECTIVE - PENTRU CONSTRUIRE COMPLEX COMERCIAL SI LOCUINTE COLECTIVE

BENEFICIAR: S.C. MANGY CONSTRUCT S.R.L.
S.C. ASCENT PROCONSTRUCT S.R.L.

AMPLASAMENT : mun. PLOIESTI, Bd Republicii, Nr. 297, jud. Prahova

PROIECTANT GENERAL: S.C. BIG STUDIO ARH-DESIGN S.R.L.
arh. Bogdan Georgescu

BORDEROU PIESE SCRISE SI DESENATE

DOCUMENTATII AVIZE SI CERTIFICATE PIESE SCRISE SI DESENATE:

1. CERERE PENTRU AVIZARE SI APROBARE PUZ
2. CERTIFICAT DE URBANISM NR. 67 DIN 01.02.2021
3. EXTRASE DE CARTE FUNCARA: 1529 / 06.01.2021, 1530 / 06.01.2021, 1782 / 07.01.2021
4. AVIZE:
 - aviz Apa Nova: nr. 65 din 23.02.2021
 - aviz Electrica Sud Muntenia: nr. 1298 din 11.02.2021
 - aviz DistriGaz Sud Retele: nr. 316.052.968 din 16.02.2021
 - aviz Telekom Romania: nr. 100/05/02/02/01/03/B/PH/0434 din 24.02.2021
 - aviz Veolia: nr. 21001770 din 26.02.2021
 - aviz DSP: nr. 168 din 28.04.2021
 - aviz PSI: nr. 4051284 din 14.05.2021
 - aviz Agentia de protectie a Mediului: nr. 3032 din 12.03.2021
 - aviz Administratia Nationala de Meteorologie: nr. 687 din 19.03.2021
 - aviz Politie: nr. 141322 din 28.06.2021
 - aviz Circulatie: nr. BMTU 1693 din 30.06.2021
 - aviz Studiu de Oportunitate: nr. 008 din 15.04.2021
 - aviz CTATU Studiu de Oportunitate: nr. 020 din 15.04.2021

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



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

MEMORIU DE PREZENTARE

CAPITOLUL 1 – INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere a documentatiei

- Denumirea lucrarii: **PLAN URBANISTIC ZONAL - SCHIMBARE DESTINATIE DIN ZONA INDUSTRIALA IN ZONA MIXTA INSTITUTII SI SERVICII SI LOCUINTE COLECTIVE - PENTRU CONSTRUIRE COMPLEX COMERCIAL SI LOCUINTE COLECTIVE PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE**
- Beneficiar: **S.C. MANGY CONSTRUCT S.R.L.
S.C. ASCENT PROCONSTRUCT S.R.L.**
- Proiectant: **S.C. BIG STUDIO ARH-DESIGN S.R.L.
Arh. BOGDAN GEORGESCU**
- Subproiectanti, colaboratori: **Ridicare topografica: P.F.A. Dragan Rodica
Studiu Geotehnic: S.C. PAZYGEO PROIECT S.R.L.
Studiul de fund. a circulatiei: S.C. SERVTOP S.R.L.**

1.2. Obiectul documentatiei

Prezenta documentatie **PLAN URBANISTIC ZONAL - SCHIMBARE DESTINATIE DIN ZONA INDUSTRIALA IN ZONA MIXTA INSTITUTII SI SERVICII SI LOCUINTE COLECTIVE - PENTRU CONSTRUIRE COMPLEX COMERCIAL SI LOCUINTE COLECTIVE** este o etapa intermediara in demersurile beneficiarilor, **S.C. MANGY CONSTRUCT S.R.L. si S.C. ASCENT PROCONSTRUCT S.R.L.** de a amplasa pe teren trei imobil de locuinte colective.

Accesul se va realiza din bulevardul Republicii.

1.3. Surse documentare

- Planul Urbanistic General al mun.Ploiesti;
- Acte de proprietate
- Ridicare topografică sc. 1:500
- Deplasari in teren
- Ridicarea topografica intocmita de P.F.A. Dragan Rodica
- Studiul geotehnic intocmit de S.C. PAZYGEO PROIECT S.R.L. – Ing. Bercea Stefanut
- Studiu de Fundamentare a Circulatiei intocmit de S.C. SERVTOP S.R.L.
- 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 DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

Terenurile care fac obiectul prezentului Plan Urbanistic zonal sunt urmatoarele:

- **NR. CADASTRAL 138233 (S = 1.393 mp)**, apartine S.C MANGY CONSTRUCT S.R.L. si S.C. ASCENT PROCONSTRUCT S.R.L., in conformitate cu contractul de vanzare-cumparare autentificat cu numarul 2008 din 17.12.2020, emis de Notar Public Meirosu Carmen.
- **NR. CADASTRAL 138439 (S = 8.270 mp)**, apartine S.C MANGY CONSTRUCT S.R.L. si S.C. ASCENT PROCONSTRUCT S.R.L., in conformitate cu contractul de vanzare-cumparare autentificat cu 1271 din 26.03.2015, emis de Notar Public Popescu Viorica si cu contractul de vanzare-cumparare autentificat 2995 din 25.11.2020, emis de Notar Public Popescu Viorica .

- **NR CADASTRAL 132817 (S = 826 mp)**, apartine S.C MANGY CONSTRUCT S.R.L. si S.C. ASCENT PROCONSTRUCT S.R.L. si FURTOS MIHAELA in conformitate cu actul notarial autentificat cu numarul 99 din din 09.01.2015, emis de Notar Public Popescu Viorica, cu contractul de vanzare-cumparare autentificat cu numarul 2008 din 17.12.2020, emis de Notar Public Meirosu Carmen.
- **NR. CADASTRAL 126801 (S = 7.044 mp)**, apartine FURTOS MIHAELA, in conformitate cu actul notarial 3300 din 21.12.2016, emis de Notar Public Lupu Maria Luiza.

Zona studiata S = 26.700 mp

Zona reglementata S = 17.533 mp

Tendinta de dezvoltare a zonei este de realizare de constructii din sfera locuintelor, fie colective sau individuale si totodata sunt prezente numeroase restaurante si terase.

Domeniul public al Municipiului Ploiesti

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

2.2. Încadrarea în localitate

Terenul studiat se afla in zona de nord a mun.Ploiesti, pe Bulevardul Republicii.

In ceea ce priveste vecinatatiile:

- Nord: Bulevardul Republicii (Nr. cadastral 146119)
- Sud: Nr. cadastral 129232, Nr. cadastral 128720, Nr. cadastral 126616
- Est: S.C. ELECTRICA S.A.
- Vest: Nr. cadastral 134122

2.3. Elemente ale cadrului natural

Localizarea in orasul Ploiesti face ca absolut toate caracteristicile geografice pe care le are orasul sa influenteze 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 studiat se prezinta relativ plat, cu diferente nesemnificative de nivel si de asemenea nu este supus anumitor riscuri naturale precum alunecarile de teren sau eroziunile laterale ale solului.

In conformitate cu studiul geotehnic intocmit se pot preciza urmatoarele:
2.3.1. Geomorfologia si Geologia Regiunii

Zona in care s-au efectuat studiile se afla in extremitatea sudica a acestei unitatii geomorfologice. Ca aspect local aceasta unitate apare usor boltita cu inclinatii divergente spre vest si spre est catre vaile raurilor Prahova si Teleajen, iar in zona centrala spre sud/sud-est. In general panta terenului in aceasta zona a unitatii nu depaseste 5 % .

In legatura cu compozitia petrografica a pietrisurilor din zona sesului aluvial, se constata predominarea elementelor originale din flisul cretacic (elemente de gresii si marnocalcare).

2.3.2. Date Climatice

Clima perimetrului cercetat este temperat-continentala, subtipul climatului continental de tranzitie, caracterizat de urmatoarele parametri:

- temperatura medie anuala + 10,6°C
- temperatura minima absoluta -30,0°C
- temperatura maxima absoluta +39,4°C

Repartitia precipitatiilor pe anotimpuri se poate prezenta astfel:

- iarna 105,9mm
- primavara 138,3mm
- vara 211,8mm
- toamna 132,0mm

Directia predominanta a vanturilor este cea nord-estica (14,9%) si estica (13,3%).

Calmul inregistreaza valoarea procentuala de 25,8%, iar intensitatea medie a vanturilor la scara Beaufort are valoarea de 2,3 - 3,1 mis.

2.3.3. Date seismice

Din punct de vedere macroseismic (STAS SR 1110011 - 93) perimetrul studiat se incadreaza in zona seismică 819 fiind caracterizata de parametrii seismici $a_9 = 0.35g$ si $T_c = 1.6$ sec. conform normativului P100/1-2013.

Pentru identificarea litologiei terenului pe perimetrul viitoarelor investitii s-au efectuat doua foraje geotehnice la adancimea de 6.00 m fiecare.

In forajul F1 s-a interceptat urmatoarea litologie (adancimile de mai jos sunt de la cota terenului amenajat):

0.00 - 1.00 m = umplutura eterogena (parant argilos cu pietris si moloz)

1.00 - 2.40 m = argila, maroniu roscata, plastic vartoasa

2.40 - 3.20 m = argila slab nisipoasa, cafeniu roscata, cu rar pietris mic alterat,

friabil, plastic vartoasa-plastic consistenta, cu slabe infiltratii de apa

3.20 - 3.60 m = pietris cu bolovanis in masa de nisip argilos, cafeniu, uned

3.60 - 6.00 m = pietris și bolovanis in masa nisipoasa, cafeniu galbuie

In forajul F2 s-a interceptat urmatoarea litologie (adancimile de mai jos sunt de la cota terenului):

0.00 - 1.00 m = umplutura eterogena (parant argilos cu pietris si moloz)

- 1.00 - 2.40 m = argila, maroniu roscata, plastic vartoasa
- 2.40 - 3.40 m = argila slab nisipoasa, cafeniu roscata, cu rar pietris mic alterat, friabil, plastic vartoasa-plastic consistenta, cu slabe infiltratii de apa
- 3.40 - 6.00 m = pietris ~i bolovanis in masa nisipoasa, cafeniu galbuie

2.4. Circulația

Amplasamentul studiat are acces din Bulevardul Republicii.

Zona studiata este usor accesibila cu restul orasului, cu nordul Ploiestiului, cu vestul, dar si cu centrul cu ajutorul Bulevardului.

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 crezee neplaceri la nivel local.

2.5. Ocuparea terenurilor

In prezent pe terenurile ce apartin MANGY CONSTRUCT S.R.L. SI ASCEWNT PROCONSTRUCT S.R.L. se afla:

- Pe terenul cu numarul cadastral 138439 – 14 constructii (industriale si edilitare si o anexa C1 – sc. 378 mp, C2 – sc. 883 mp, C3 – sc. 45 mp, C4 – sc. 395 mp, C5 – sc. 7 mp, C6 – sc. 9 mp, C7 – sc. 46 mp, C8 – sc. 359 mp, C9 – sc. 268 mp, C10 – sc. 11 mp, C11 – sc. 150 mp, C12 – sc. 558 mp, C13 – sc. 62 mp, C14 – sc. 10 mp), in suprafata de 8.270 mp si avand o suprafata construita totala de 3.181 mp, avand categoria de folosinta curti-constructii.
- Pe terenul cu numarul cadastral 138233 – 4 constructii (o locuinta si 3 anexe C1 – sc. 59 mp, C2 – sc. 66 mp, C3 – sc. 26 mp, C4 – sc. 27 mp), in suprafat de 1.393 si avand o suprafat construita totala de 178 mp, avand categoria de folosinta curti-constructii
- Terenul cu numarul cadastral 132817 este liber de constructii, avand categoria de folosinta drum.

2.6.Echiparea edilitară

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

- Alimentarea cu energie electrica: In zona studiata SDEE Ploiesti detine LES 6+20 kV, PTZ 209 si Statia 110/20/6 kV Ploiesti Nord.

- Alimentare cu gaze naturale: In zona studiata DistriGaz Sud Retele detine conductele GN MP Dn 355 mm (subterana), Conducta GN, PE, MP Dn 125 mm (subterana), Conducta GN, PE, RP, Dn 90 mm (subterana), Conducta GN, PE, MP Dn 63 mm (subterana).

- Alimentarea cu apa si canalizare: In zona strudiata retea de apa si canalizare este detinuta de Apa Nova

- Telefonie: Telekom Romania detine cabluri in zona studiata, telecomunicatii subterane (camine si canalizatii telefne) si instalatii tc. aeriene.

În zona de este a amplasamentului a fost marcată pe planșe zona de protecție 20 m generată de Stația Ploiești Nord – Electrică.

2.7. Probleme de mediu

Pentru buna funcționare a complexului propus și pentru o dezvoltare durabilă a zonei sunt o serie de măsuri de protecție a mediului ce vor trebui respectate.

Datorită funcțiunii obiectivului propus nu sunt evidențiate probleme de mediu.

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

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 mai mare de 5.600 m, ceea ce înseamnă că nu intra sub incidența operatorului LUKOIL.

2.8. Opțiuni ale populației

Datorită faptului că cererea de locuințe este de la an la an mai ridicată.

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

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

Totodată, situl se va salubritiza și această investiție va contribui la absorbția de taxe și impozite locale și va stimula astfel, economia zonă, dar și a orașului.

CAPITOLUL 3 - PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Ridicarea topografică a terenului studiat, scară 1: 500, cu cote și curbe de nivel, arată că terenul este o zonă cu suprafață plană.

Terenul nu prezintă probleme de stabilitate, fiind cu aproximație orizontal și totodată nu este supus unor riscuri naturale, care pot prejudicia suprafața studiată.

3.2. Prevederi ale P.U.G /PUZ

În privința destinației terenului în conformitate cu planurile urbanistice actuale: În - zona industrie nepoluantă și Ppi – zonă perdele de protecție față de zona industrială (conform UTR-N-1b)

- În – I – utilizări permise: activități industriale nepoluante, depozite și anexe industriale, servicii pentru activități industriale, spații verzi, plantații de protecție, circulații, parcuri.

- Ppi – utilizări permise: plantații de aliniament și de protecție între zone funcționale incompatibile și pentru utilizarea zonelor de protecție a rețelelor majore.

Terenul se încadrează în zonă valorică B, conform H.C.L. nr. 553/2011 și nr. 361/2014

Se află UTR N-1b, Zonă unități industriale - În

POT = -, CUT = -

Retragere obligatorie 23,5 m din ax B-dul Republicii

În extremitatea de sud a amplasamentului a fost aprobat Planul Urbanistic Zonal „ Schimbare destinație din zona rețele tehnico-edilitare în zona mixtă locuință și dotări complementare, instituții și servicii, stabilire indicatori urbanistici, având ca obiectiv secundar construirea de locuințe”, cu amplasamentul în strada Laboratorului nr. 7C, E, în conformitate cu H.C.L. nr. 119 din 29.03.2013 și Planul Urbanistic Zonal „ Schimbare destinație din zona rețele tehnico-edilitare în zona mixtă locuință și dotări complementare, instituții și servicii, stabilire indicatori urbanistici”, cu amplasamentul în strada Laboratorului nr. 7C, E, în conformitate cu H.C.L. 491 din 20.12.2012 cu indicatorii urbanistici maximali POT=50%, CUT=1,5, Rh.max=D+P+1+M.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Amplasarea investiției nu va conduce la schimbarea destinației terenului din zonele învecinate sau la ridicarea restricției de construire pentru acestea.

Construibilitatea în perimetrul studiat nu este afectată de diferite procese geomorfologice, terenul este relativ uniform și nu prezintă denivelări.

3.4. Modernizarea circulației

Planul Urbanistic Zonal propune modernizarea circulației existente, prin întocmirea unui proiect de specialitate de fundamentare a circulației.

Totodată, fiind o construcție rezidențială colectivă trebuie să se țină cont și de fluxul de persoane ce vor locui în obiectul propus, dar și de cei care vor tranzita zona aferentă.

În același timp, accesul se va realiza din Bulevardul Republicii, iar numărul de locuri de parcare (parcare care va fi subterană) trebuie să fie în concordanță cu numărul apartamentelor. și în conformitate cu HGR 525 din 1996.

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

Se propune ca terenul studiat să aparțină unui nou UTR și anume

UTR N1-b3 cu următoarele reglementări urbanistice :

IS/Lb – ZONA MIXTĂ - INSTITUȚII ȘI SERVICII ȘI LOCUINȚE COLECTIVE cu

POT max. 40% și CUT max. 1,5

Rh max. = P + 3+4retras

H.max = 21,0 m

Lmx – ZONA LOCUINȚE CU REGIM MIXT DE ÎNĂLȚIME

POT max. 40% și CUT max. 1,5

Rh max. = P + 2-4

H.max = 18,0 m

Ppi – zona perdele de protecție

POT max. = - și CUT max. = -

Prin reglementarile propuse terenurile ce apartin S.C. MANGY CONSTRUCT S.R.L. SI S.C. ASCENT PROCONSTRUCT S.R.L. vor avea functiunea de **Is/Lb – Zona mixta institutii si servicii/locuinte colective**, iar terenul ce apartine Furtos Mihaela si Iancu Gabriel va avea functiunea **Lmx – Zona locuinte-regim mixt de inaltime**

Iar in cadrul zonei functionale exista un procent de 15 % spatii verzi, o parte din aceasta fiind localizata inspre zona Tehnico-edilitara, in plus am propus realizarea de plantatii inalte verzi.

Retrageri (in conformitate cu plansa de reglementari urbanistice)

- Retragera fata de axul drumului Bulevardul Republicii – 23,5 m
- Retragera fata de limita de proprietate din extremitatea de vest – 1,5 m, 10 m
- Retragera fata de limita de proprietate din extremitatea sudica – 10 m
- Retragera fata de limita de proprietate din extremitatea de est – 15 m
- Retragera fata de limita de proprietate din extremitatea nordica catre NC 126801 (Furtos Mihaela) – 12 m, 8 m.

-- 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 putin una din incaperile de locuit , intr-o zi de referinta (21 februarie sau 21 octombrie) trebuie sa fie cel putin 2 ore

La proiectarea si constructia blocurilor de locuinte se va tine cont de orientarea camerelor fata de punctele cardinale, de vânturile dominante, de curentii locali de aer, care se produc în ansamblurile de constructii înalte, si de însorirea maxima din timpul verii , conform Art. 19. - (2) din OMS 119/2014 cu modificarile din OMS 994/2018

Spațiile amenajate pentru gararea și parcarea autovehiculelor populației vor fi situate la distanțe de minimum 5 m de ferestrele camerelor de locuit conform Art. 4. c) din OMS 119/2014.

Se va evalua impactul asupra sanatatii populatiei conform OMS 119/2014 art. 20 alin 6 prin realizarea unui studiu de impact asupra sanatatii populatiei conform OMS 1524/2019, pentru asigurarea si respectarea zonei de protectie sanitara dintre obiectivele propuse si obiectivele care genereaza un risc antropic din vecinatate(statia electrica de transformare si retele electrice).

Se vor respecta conditiile si prevederile, conform adresei nr. 431 din 15.02.2021 transmisa de Centrul Meteorologic Regional Muntenia care avizeaza favorabil prezentul Plan Urbanistic Zonal, Legii 139/2000, art. 18. Aliniatul 2 si art . 19 si conform conditiilor prevazute in art . 19 din Legea 19/2000: **Art 18 În scopul asigurării reprezentativității datelor, în jurul platformelor meteorologice se instituie zone de protecție meteorologica absolută, a căror lățime este de 30 m.** **Art 19 Amplasarea pe o distanta de până la 500 m în jurul și în afară zonei de protecție absolută a platformei meteorologice, prevăzută la art. 18, de construcții mai înalte de 1/6 din distanta dintre construcție și limita zonei de protecție, de rețele de înalta tensiune sau de telecomunicații, de obiective care emit în atmosfera fum și pulberi, de sisteme de irigații prin aspersie și plantarea de perdele forestiere sunt admise numai cu acordul prealabil al Centrului meteorologic național.**

3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare

Pentru realizarea și exploatarea investiției vor fi asigurate următoarele utilități:

- Alimentarea cu apă: Se va racorda de la rețeaua existentă a Apa Nova
- Canalizare: Se va racorda de la rețeaua existentă a Apa Nova
- Alimentarea cu energie electrică: Se va racorda de la rețeaua existentă a SDEE Ploiești care deține LES 6+20 kV, PTZ 209 și Stația 110/20/6 kV Ploiești Nord, ce se regăsesc pe Bulevardul Republicii.
- Alimentare cu gaze naturale: Se va racorda de la rețeaua existentă a DistriGaz Sud Rețele care deține conductele GN MP Dn 355 mm (subterană), Conducta GN, PE, MP Dn 125 mm (subterană), Conducta GN, PE, RP, Dn 90 mm (subterană), Conducta GN, PE, MP Dn 63 mm (subterană) aflate pe Bulevardul Republicii.
- Telefonie: Se va racorda de la rețeaua existentă deținută de Telekom Romania S.A., pe Bulevardul Republicii există atât canalizație telefonică, cât și cablu telefonic aerian.

3.7. Protecția mediului

Construcțiile proiectate nu prezintă nici un fel de elemente funcționale sau de altă natură care ar putea prejudicia mediul natural și construit existent. În ceea ce privește poluarea fonică, a aerului sau chiar a solului se vor lua măsuri care să stopeze cât mai mult toate cele trei tipuri de poluare.

Unul dintre factorii de poluare a mediului înconjurător este reprezentat de traficul auto de pe căile rutiere care au acces la obiectiv, cum este Bulevardul Republicii.

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 gunoierului 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 rezidențială să dispună de echipamentele necesare pentru o bună funcționare și asigurarea tuturor necesităților viitorilor locuitori.

În prezent, imobilele sunt proprietate particulară a MANGY CONSTRUCT S.R.L. și a ASCENT PROCONSTRUCT S.R.L., iar obiectivul propus este oportun, datorită faptului că este reprezentat de locuințe colective, cererea fiind în creștere.

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 de locuințe noi, care contribuie în ceea ce privește nivelul de trai, cât și pentru încurajarea de investiții noi în Municipiul Ploiești.
- corelarea obiectivului propus cu toate celelalte elemente din proximitate și de asemenea a clădirii de locuințe colective, parcare subterană, spațiul verde s.a.m.d.

CAPITOLUL 4 – CONCLUZII, MASURI IN CONTINUARE

Elaborarea Planului Urbanistic Zonal s-a efectuat in concordanta cu Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul cadru al P.U.Z. aprobat prin Ordinul nr. 176/N/16.08.2000 al Ministerului Lucrarilor Publice si Amenajarii Teritoriului si prevederile legale in vigoare.

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

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

COSTURI AFERENTE INVESTIȚIEI

Costurile aferente investițiilor vor fi asigurate efectiv din fondurile beneficiarilor finali.

NORME DE TRAFIC

Datorita cresterii indicatorilor urbanistici maximali pentru amplasament se vor evidentia cresteri si asupra normelor de trafic, insa foarte reduse. Se vor asigura locuri de parcare in incinta atat pantru locatari cat si pentru vizitatori.

Î N T O C M I T
Arh. BOGDAN GEORGESCU