

URBANISM

MEMORIU TEHNIC PENTRU OBIECTIVUL DE INVESTIȚIE
SOLICITAT PRIN C.U. NR.420/04.05.2022:

"AVIZ PREALABIL DE OPORTUNITATE ȘI ÎNTOCMIRE
ȘI AVIZARE PUZ PENTRU RIDICARE RESTRICȚIE ȘI
ATRIBUIRE INDICATORI URBANISTICI ȘI CONSTRUIRE
CENTRU COMERCIAL"

beneficiar:	 PETCU NICOLE	
proiectant general:	GOLDBACH Design & Build s.r.l.	
proiectant urbanism:	ARH.URB. LAURA-ADRIANA MICU	
număr proiect:	18/2022	
adresa:	Localitatea Ploiești, Str. Ștrandului, nr. 59, Jud. Prahova, nr. cad. 139406	
faza de proiectare:	PUZ	revizia: 0
perioada de elaborare:	iunie 2022	



A. PIESE SCRISE

MEMORIU DE PREZENTARE

B. PIESE DESENATE

U01 ÎNCADRARE ÎN ZONĂ

U02 ÎNCADRARE ÎN PUG PLOIEȘTI

U1 SITUAȚIE EXISTENTĂ

U2 REGLEMENTĂRI URBANISTICE – ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

U5 POSIBILITĂȚI DE MOBILARE URBANISTICĂ

**PUZ - "AVIZ PREALABIL DE OPORTUNITATE ȘI ÎNTOCMIRE ȘI AVIZARE PUZ
PENTRU RIDICARE RESTRICȚIE ȘI ATRIBUIRE INDICATORI URBANISTICI ȘI
CONSTRUIRE CENTRU COMERCIAL"**

Oraș Ploiești, Jud. Prahova, Str. Ștrandului, nr. 59; nr.cad. 139406

Cuprins

1	INTRODUCERE.....	4
1.1	DATE DE RECUNOAȘTERE A INVESTIȚIEI	4
1.2	OBIECTUL P.U.Z.	4
1.3	SURSE DOCUMENTARE	6
2	STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII	7
2.1	EVOLUȚIA ZONEI	7
2.2	POTENȚIAL DE DEZVOLTARE	7
2.3	ÎNCADRARE ÎN LOCALITATE.....	7
2.4	ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL	7
2.5	ORGANIZAREA CIRCULAȚIEI	8
2.5.1	Caracteristici tehnice ale tramei stradale	8
2.5.2	Parcări	8
2.6	OCUPAREA TERENURILOR.....	8
2.6.1	Principalele caracteristici ale funcțiunilor	8
2.6.2	Identificarea tipului de proprietate	8
2.6.3	Analiza fondului construit existent	8
2.7	ECHIPAREA EDILITARĂ	9
2.8	PROBLEME DE MEDIU	9
2.8.1	Cadrul natural – identificarea zonelor expuse la riscuri naturale.....	9
2.9	OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI.....	11
3	PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ.....	11
3.1	CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE.....	11
3.2	PREVEDERI ALE DOCUMENTAȚIILOR DE URBANISM APROBATE	12
3.2.1	P.U.G. PLOIEȘTI APROBAT CU HCL NR. 209/1999 ȘI 382/2009	12
3.2.2	P.U.Z. - Reconfigurare Infrastructură Rutieră pe strada Ștrandului, construire piste de biciclete și pietoni, construire stație capăt de linie, inclusiv amenajare sens giratoriu pe strada Ștrandului/DN1B	12
3.3	VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL.....	12
3.4	MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI	12
3.4.1	Organizarea circulației	12

3.5	ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICATORI URBANISTICI, RETRAGERI.....	13
3.6	DEZVOLTAREA ECHIPĂRII TEHNICO-EDILITARE.....	14
3.7	PROTECȚIA MEDIULUI.....	14
3.8	OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ.....	15
3.8.1	Identificarea tipului de proprietate asupra terenurilor.....	15
3.9	PREZENTAREA CONSECINȚELOR ECONOMICE ȘI SOCIALE LA NIVELUL UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ.....	15
3.10	CATEGORIILE DE COSTURI SUPTATE DE INVESTITORII PRIVAȚI.....	15
3.11	CATEGORIILE DE COSTURI CE VOR CĂDEA ÎN SARCINA AUTORITĂȚII PUBLICE LOCALE.....	16
4	CONCLUZII.....	16

1 INTRODUCERE

1.1 DATE DE RECUNOAȘTERE A INVESTIȚIEI

beneficiar:	PETCU NICOLAE
amplasament:	Localitatea Ploiești, Str. Ștrandului, nr. 59, Jud. Prahova, nr. cad. 139406
proiectant general:	GOLDBACH DESIGN & BUILD s.r.l.
proiectant urbanism:	Arh. Urb. Laura-Adriana MICU
număr proiect:	18/2022
faza de proiectare:	PUZ
perioada de elaborare:	iunie 2022

1.2 OBIECTUL P.U.Z.

- **Rolul Planului Urbanistic Zonal**

Planul Urbanistic Zonal stabilește reglementări specifice pentru o anumită zonă dintr-o localitate urbană sau rurală, compusă din mai multe parcele / loturi, acoperind o mare parte din funcțiunile: locuire, instituții și servicii, unități de producție și depozitare, căi de comunicație, spații plantate, agrement și sport, destinație specială, gospodărie comunală, echipare edilitară, în funcție de cerințele temei.

Are caracter de reglementare specifică detaliată pentru o zonă și asigură corelarea dezvoltării urbanistice complexe a zonei cu prevederile Planului Urbanistic General al localității sau completează prevederile acestuia.

Prevederile unui Plan Urbanistic Zonal aprobat vor fi preluate în viitoarele Planuri Urbanistice Generale ale unei localități.

Planul Urbanistic Zonal nu reprezintă o fază de investiție, ci este o fază premergătoare realizării investiției. Unele din prevederile Planului Urbanistic Zonal pot figura și în planurile de investiții și de dezvoltare ale localității sau zonei, altele nu, ele urmând a fi înscrise într-o etapă ulterioară.

- **Solicitări ale temei program**

Prezenta documentație, PLAN URBANISTIC ZONAL, a fost solicitată prin CERTIFICATUL DE URBANISM obținut cu nr. 420 din 04.05.2022, în scopul "**Aviz prealabil de oportunitate și întocmire și avizare PUZ pentru ridicare restricție și atribuire indicatori urbanistici și construire centru comercial**", Loc. Ploiești, Jud. Prahova, Str.Ștrandului, nr. 59; nr.cad. 139406 și se întocmește la solicitarea beneficiarului **PETCU NICOLAE**.

Documentația analizează terenul situat în intravilanul orașului Ploiești.

Terenul în suprafață totală de **8.883,00mp cf măsurători din teren și 8.963,00 mp cf. acte** este situat în intravilanul localității Ploiești, Str. Ștrandului, nr. 59; nr.cad. 139406 și este în proprietatea beneficiarului PETCU NICOLAE, conf. Act de Partaj nr. 5775/18.11.2002 emis de NP MEIROSU M.G si va fi în proprietatea Goldbach Design & Build S.R.L. conform antecontract de vânzare – cumpărare, autentificat cu nr. 389 din 28.03.2022.

Pe terenul ce a generat P.U.Z., în suprafață de 8.883,00mp cf. măsurători din teren beneficiarul dorește construirea unui magazin produse alimentare carne și brânzeturi, drumuri de acces, alei carosabile și pietonale, amenajări exterioare, sistematizare verticală, împrejmuire, montare post trafo,

branșamente utilități, instalații interioare, rețele exterioare și organizare de șantier, în Loc. Ploiești, Jud. Prahova, Str. Ștrandului, nr. 59; nr.cad. 139406.

Zona studiată prin PUZ are o suprafață de **89.325,68 mp** și cuprinde atât terenul ce a generat PUZ, vecinii cu următoarele numere cadastrale (141431, 125004, 123205, 122847, 132886, 138914, 128773, 145439, 145443, 145410, 145444, 131471, 121713, 124043, 131157, 124305 și 127095) cât și zona următoarelor străzi: Stadionului, Șoseaua de centură Ploiești, strada DN1B – bretea de intrare în DN1A și sensul giratoriu dintre străzile Stadionului și Șoseaua de centură Ploiești.

Categoria de folosință a terenului:

- teren cu nr. cad. 139406: teren intravilan;

Accesul principal în incintă se realizează din Șoseaua de centură Ploiești, de pe latura de Vest a terenului studiat și din strada DN1B – breteaua de intrare în DN1A de pe latura de Nord. În partea de Est se propune ieșirea din incintă în strada Stadionului.

Prin **avizul de oportunitate** se stabilesc următoarele:

- teritoriul care urmează să fie reglementat de P.U.Z.;
- categoriile funcționale ale dezvoltării și eventualele servituți;
- indicatorii urbanistici obligatorii;
- dotările de interes public necesare, asigurarea acceselor, parcajelor, utilităților.

Planul urbanistic zonal va fi elaborat în conformitate cu metodologia de elaborare și conținutul-cadru aferent. Prin documentația P.U.Z. se vor stabili obiectivele, prioritățile și reglementările de urbanism, cu precizarea următoarelor elemente:

- Stabilirea unor funcțiuni compatibile și necesare zonei;
- Reglementarea terenului ce a generat PUZ în suprafață de **8.883,00mp** cf.măsurători din teren și **8.963,00mp** din acte;
- Schimbarea de destinație a funcțiunii existente: Zonă Instituții publice, Servicii și funcțiuni de interes general, în **UTR-N-17a – zonă comerț și servicii**;
- Propuneri de reglementări privind indicatorii urbanistici: (reglementarea regimului de aliniere, a regimului de înălțime, procentul de ocupare al terenului – POT, coeficientul de utilizare a terenului – CUT, retrageri minime obligatorii, permisiuni, restricții) pentru zona funcțională propusă: UTR-N-17a – Zonă comerț și servicii;
- Pentru zona funcțională UTR-N-17a - Zonă comerț și servicii se propune: construirea unui magazin produse alimentare carne și brânzeturi, drumuri de acces, alei carosabile și pietonale, amenajări exterioare, sistematizare verticală, împrejmuire, montare post trafo, branșamente utilități, instalații interioare, rețele exterioare și organizare de șantier;
- Realizarea infrastructurii edilitare, organizarea rețelei de drumuri, statutul juridic și circulația terenurilor, măsuri de delimitare până la eliminare a efectelor unor riscuri naturale și antropice;
- Realizarea de căi de acces carosabile și pietonale, alei de incintă, parcuri, zone verzi.

Prin reglementările urbanistice se va prezenta modul de construire, având în vedere următoarele:

- respectarea retragerilor minime față de limitele de proprietate;
- asigurarea acceselor auto și pietonale;
- modul în care este ocupat terenul;
- amenajare pe parcelă.

1.3 SURSE DOCUMENTARE

La elaborarea documentației P.U.Z. s-au consultat documentații și proiecte elaborate anterior prezentei documentații:

- **Plan Urbanistic General al orașului Ploiești aprobat cu HCL nr. 209/1999 și 382/2009**
- **Plan urbanistic zonal "Reconfigurare Infrastructură Rutieră pe strada Ștrandului, construire piste de biciclete și pietoni, construire stație capăt de linie, inclusiv amenajare sens giratoriu pe strada Ștrandului/DN1B" aprobat prin HCL 375 din 2021**

Pentru elaborarea lucrării proiectantul a mai consultat: legislația în vigoare, STAS-urile și normativele în vigoare.

Metodologia utilizată

Metodologia folosită este în conformitate cu Ordinul MLPAT nr. 176/N/2000, pentru aprobarea "Ghidului privind metodologia de elaborare și conținut - cadru al Planului Urbanistic Zonal" și Ordinul MLPAT nr. 21 / N / 2000, pentru aprobarea "Ghidului privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism".

Elaborarea lucrării se sprijină pe legislația, S.T.A.S.-urile și normativele în vigoare:

- Legea nr. 350 din 06.07.2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului – cu modificările și completările ulterioare;
- H.G. nr. 525 din 27.06.1996, republicată în 2002 pentru aprobarea regulamentului general de urbanism cu modificările și completările ulterioare;
- Regulamentul General de Urbanism din 27 iunie 1996 – Republicare;
- Ordin M.L.P.A.T. nr. 179/N/16.08.2000 pentru aprobare reglementare tehnică „Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal”, Indicativ GM-010-2000.
- Ordinul M.D.R.T. nr. 2701 din 30.12.2010 pentru aprobare Metodologie din 30 decembrie 2010 de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism.
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții. text actualizat la data de 31.10.2012, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 18 din 19.02.1991 privind fondul funciar, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 33 din 27.05.1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică. Republicat în Monitorul Oficial, Partea I nr. 472 din 05/07/2011.
- Legea nr. 7 din 13.03.1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 138 din 27.04.2004 privind îmbunătățirile funciare. cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordin M.M.G.A. nr. 117 din 02.02.2006, pentru aprobarea Manualului privind aplicarea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe;

- Ordinul M.M.G.A. nr. 2 din 04.01.2006 pentru aprobarea Normelor metodologice privind avizul de amplasament;
- Lege nr. 24 din 15.01.2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din zonele urbane, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, cu modificările și completările ulterioare;
- O.G. nr. 43 din 30.01. 2000 privind protecția patrimoniului arheologic și declararea unor situri arheologice ca zone de interes național, cu modificările și completările ulterioare;
- O.G. nr. 43 din 28.08.1997 privind regimul juridic al drumurilor, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordin M.T. nr.1294 din 2017 pentru aprobarea Normelor tehnice privind amplasarea lucrărilor edilitare, a stâlpilor pentru instalații și a pomilor în localitățile urbane și rurale;
- Ordin M.T. nr. 49 din 27.01.1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile urbane;
- Ordin M.S. nr. 119 din 4 februarie 2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației.

2 STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1 EVOLUȚIA ZONEI

Teritoriul din care face parte terenul reglementat este amplasat în zona nord-est a orașului și se află într-o zonă multifuncțională.

2.2 POTENȚIAL DE DEZVOLTARE

Datorită poziției, acest teren este oportun pentru dezvoltarea unui centru comercial.

2.3 ÎNCADRARE ÎN LOCALITATE

Terenul ce a generat P.U.Z. este situat în intravilanul orașului Ploiești, în partea nord-estică a orașului, cu deschidere la Strada Stadionului pe latura de Sud-Est, Șoseaua de centură Ploiești Est pe latura de Sud-Vest și Strada DN1B – breteaua de intrare în DN1A pe latura de Nord.

Terenul este identificat și repartizat cadastral cu numărul: 139406.

Vecinătățile terenului ce a generat P.U.Z. se prezintă astfel:

- NORD: Șoseaua DN1B bretea de intrare în DN1A
- SUD - EST: Șoseaua de centură Ploiești EST
- SUD - VEST: Strada Ștrandului
- EST: Teren proprietate privată cu nr cadastral 123205

2.4 ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Considerații geomorfologice și geologice generale

Municipiul Ploiești, reședința județului Prahova, este situat la 60 km de București, pe coordonatele geografice de excepție, aria sa fiind străbatută de meridianul de 26 grade.

Terenul studiat este plat, perfect stabil.

Condiții hidro-geologice și meteo-climatice generale

Orașul Pitești este situat lângă parcul Dambu, afluent al Telejeanului.

Oasul e străbatut de mai multe depresiuni și viroage. Sunt extremități de văi care altădată se întindeau mai departe spre Apus. De la Nord spre Sud, găsim viroaga Tabacilor, înainte mărginită de un șir de salcii. Pe urmă viroaga Izvorului, urmată spre Sud de acea a Rafovului. În relație cu ele, se aflau două mci lacuri, Savapolul și lacul Mustăța.

2.5 ORGANIZAREA CIRCULAȚIEI

Zona din care face parte terenul studiat are acces la Șoseaua de Centură Ploiești EST, la strada DN1B – bretea de intrare în DN1A și la strada Ștrandului.

2.5.1 Caracteristici tehnice ale tramei stradale

Șoseaua de centură Est Ploiești este o stradă de categoria a II-a, cu un profil existent general de 23,25m, format din 15,15m carosabil, (două benzi pe fiecare sens), 3,60/ 4,45m spațiu verde.

Strada Ștrandului este o stradă de categoria a II-a, cu un profil existent general de 25,00m, format din 18,40m carosabil, (două benzi pe fiecare sens), 3,20/ 3,40m spațiu pietonal.

Strada DN1B – bretea de intrare este o stradă de categoria a IV-a, cu un profil existent general de 24,95m, format din 18,35m carosabil, (două benzi pe fiecare sens), 4,70/ 5,55m spațiu acostament.

2.5.2 Parcări

Zona studiată nu dispune de locuri de parcare.

2.6 OCUPAREA TERENURILOR

2.6.1 Principalele caracteristici ale funcțiunilor

Principalele caracteristici ale funcțiunilor în zona studiată sunt:

Circulații – acestea se desfășoară carosabil și pietonal; astfel, în zona studiată se află strada Șoseaua de centură Ploiești Est și strada Ștrandului, artere importante la nivelul orașului;

Spații verzi – se desfășoară de-a lungul străzilor;

Relaționări între funcțiunile existente – nu sunt probleme de relaționare în ceea ce privește funcțiunea principală propusă (supermarket), în zonă predominând zona de servicii și comerț.

2.6.2 Identificarea tipului de proprietate

Terenul ce a generat PUZ este proprietate privată a persoanelor fizice, iar străzile din imediata vecinătate se află în domeniul public de interes local și național.

2.6.3 Analiza fondului construit existent

În ceea ce privește gradul de ocupare al zonei, cu fond construit, densitatea zonei este mică, cu regim de înălțime variabil între P și P+1+M.

Fondul construit este în stare foarte bună, construcțiile existente sunt construite recent.

Zona studiată nu are o varietate foarte mare de funcțiuni, aici regăsindu-se zone comerciale/servicii (reprezentată auto, benzinărie, service auto – ITP, zonă de agrement – terenuri de sport) și locuire individuală.

2.7 ECHIPAREA EDILITARĂ

Din punctul de vedere al utilităților urbane, terenul studiat se poate racorda la toate rețelele edilitare existente în zonă. Imobilul va fi racordat la acestea respectând prevederile din partea operatorilor de rețele.

Situația exactă a rețelelor tehnico-edilitare din teren și modul de racordare a terenului la rețelele existente se va stabili ulterior obținerii avizelor.

2.8 PROBLEME DE MEDIU

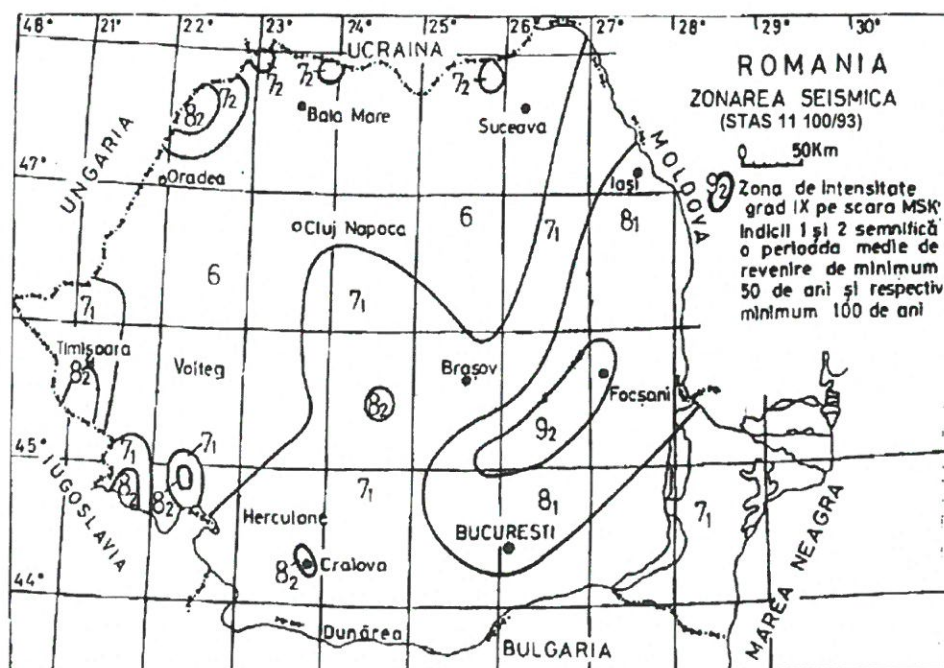
Ecosistemul orașului Ploiești este influențat de ocuparea terenului de populație prin crearea de locuințe, utilizarea apei din subteran în evacuarea apelor uzate, poluarea aerului și solului generată de activitățile agenților economici și traficul rutier. Se menționează că poluatorii importanți proveniți din industria petrolieră sunt sursele de poluare a factorilor de mediu.

2.8.1 Cadrul natural – identificarea zonelor expuse la riscuri naturale

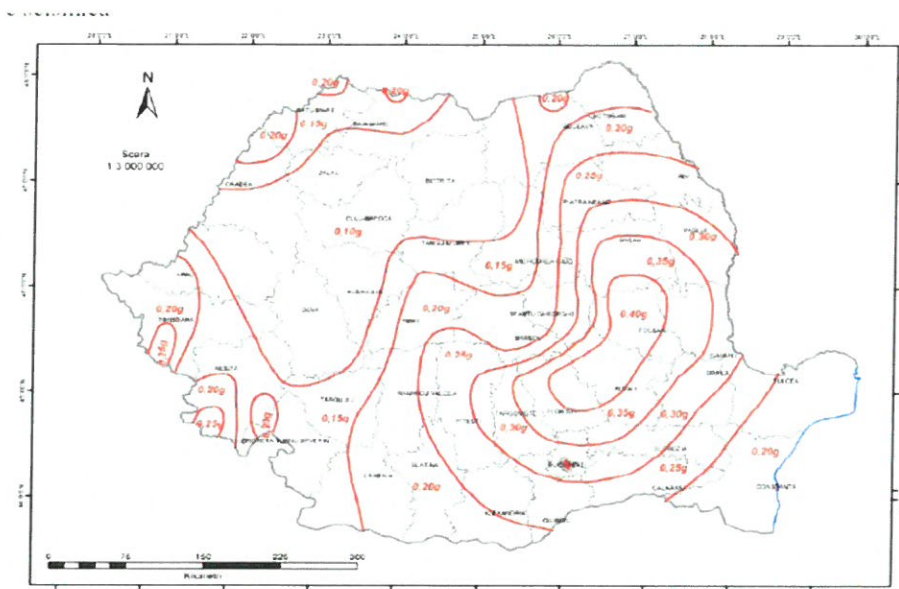
Zone cu risc seismic

Cutremurul reprezintă mișcarea puternică și bruscă, verticală, orizontală sau de torsiune a scoarței pământului, provocată de dislocări subterane, de erupții vulcanice ce poate duce la victime umane și distrugerii materiale.

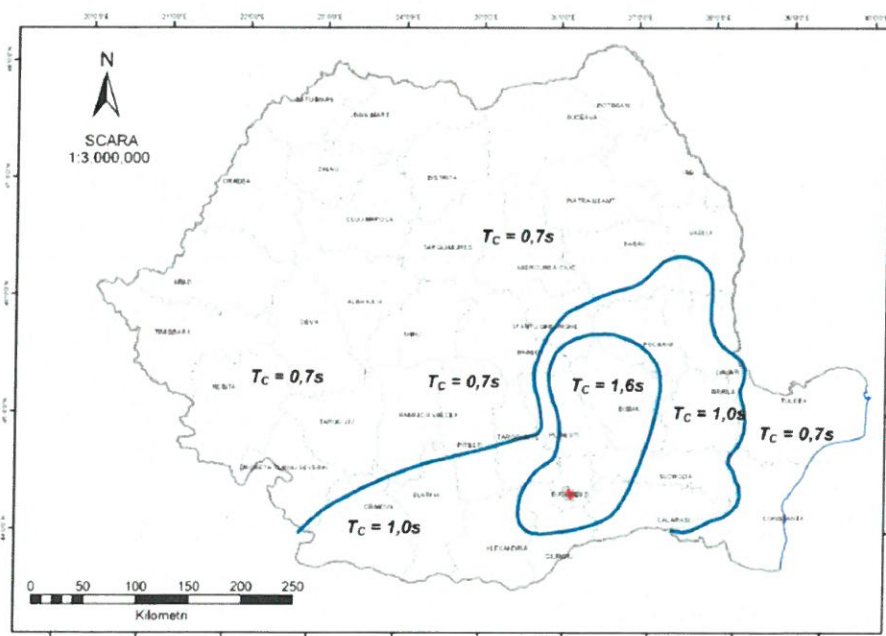
Conform P100/1-2013 se redă acțiunea seismică pentru proiectare prin hazardul seismic și valoarea perioadei de control: hazardul seismic descris de valoarea de vârf a accelerației orizontale a terenului ag determinată pentru intervalul mediu de recurență IMR, corespunzător stării limită ultime (SLU), are valoarea $ag=0.35g$; valoarea perioadei de control (colț) $T_c=1.0\text{sec.}$ a spectrului de răspuns.



Zonarea teritoriului României în termeni de intensitate seismică conform P100-1/2013 „Cod de proiectare seismică”



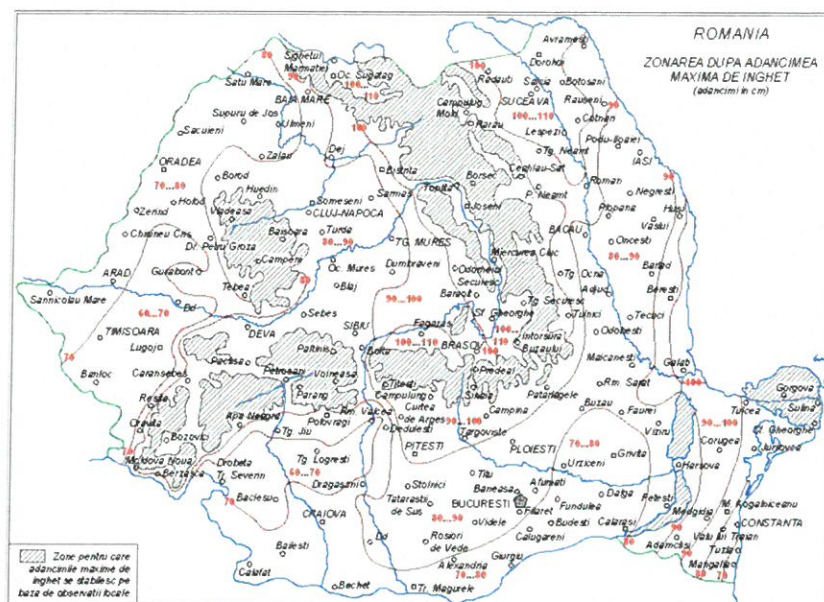
Zonarea teritoriului României în termeni de accelerație maximă, ag conform P100-1/2013 „Cod de proiectare seismică”



Zonarea teritoriului României în termeni de perioadă de control (colț), Tc a spectrului de răspuns, conform P100-1/2013 „Cod de proiectare seismică”

Adâncimea de îngheț

Conform STAS 6054/77 "Teren de fundare – Adâncimi maxime de îngheț– Zonarea Teritoriului României", în amplasamentul analizat adâncimea maximă de îngheț este de 80÷90cm.



Zonarea teritoriului României după adâncimea de îngheț, conform STAS 6054/77 „Adâncimi maxime de îngheț”

Pentru viitor se propune conservarea și îmbunătățirea calității mediului, printr-o judicioasă coordonare a factorilor poluanți în cadrul orașului, ținându-se cont de problemele specifice ale obiectivelor economice din zonă, existente sau viitoare.

2.9 OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

Opțiunile populației vor fi prezentate public în urma procedurii de implicare a publicului în elaborarea documentațiilor de tip P.U.Z., procedură care în prezent este în curs de desfășurare.

3 PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1 CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Studiul geotehnic:

Scopul investigației geotehnice a fost acela de a preciza elementele geotehnice necesare pentru proiectarea, execuția și exploatarea în condiții de siguranță a construcției solicitate.

Studiul Geotehnic are ca obiect identificarea naturii terenului de fundare din zona activă a viitoarei construcții ce va fi realizată în amplasament și a condițiilor generale de fundare cu privire la cota de fundare, presiuni acceptabile, nivele de apă subterană, tipul sistemului de fundare recomandat de utilizat, elemente de calcul lucrări de terasamente, etc.

Ridicarea Topografică:

În scopul realizării investiției pe terenul studiat a fost realizată ridicarea topografică. Aceasta a ajutat la determinarea corectă a amplasamentului: lungimea laturilor terenului, poziționarea față de parcelele vecine, poziționarea față de drumuri, precum și la caracteristicile altimetrice ale terenului.

Suportul grafic pentru partea desenată a prezentului P.U.Z. are la bază ridicarea topografică actualizată realizată în coordonate în sistemul național de referință Stereo 1970.

3.2 PREVEDERI ALE DOCUMENTAȚIILOR DE URBANISM APROBATE

3.2.1 P.U.G. PLOIEȘTI APROBAT CU HCL NR. 209/1999 ȘI 382/2009

Conform P.U.G. Ploiești aprobat cf. HCL nr. 209/1999 și 382/2009, terenul ce a generat PUZ se află în zona funcțională **UTR – N – 17, Iscxr - Zonă Instituții publice, Servicii și funcțiuni de interes general cu funcțiuni complexe și CCRI - zonă cu restricții în intersecții.**

Conform PUG, terenul are interdicție de construire până la elaborarea sau reactualizarea documentației PUZ sau PUD.

3.2.2 P.U.Z. - Reconfigurare Infrastructură Rutieră pe strada Ștrandului, construire piste de biciclete și pietoni, construire stație capăt de linie, inclusiv amenajare sens giratoriu pe strada Ștrandului/DN1B APROBAT PRIN HCL NR. 375 DIN 2021

Conform PUZ aprobat prin HCL nr. 375 din 2021 Șoseaua de centură Est Ploiești are un profil general de 23,25m, format din 15,95m carosabil, (două benzi pe fiecare sens), 1,70 pietonal și 1,70/ 0,60m spațiu verde.

Conform PUZ aprobat prin HCL nr. 375 din 2021 strada Ștrandului este o stradă de categoria a II-a, cu un profil general de 25,00m, format din 19,30m carosabil, (două benzi pe fiecare sens), 1m pietonal, 1m dedicat pentru biciclete și un 1m /0,70m spațiu verde.

3.3 VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Considerăm că această investiție se va integra bine în zonă.

Terenul va fi amenajat cu un spațiu verde cu suprafața de cel puțin 15%.

Pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimul necesar pentru accese, circulații pietonale, terase.

3.4 MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

3.4.1 Organizarea circulației

Șoseaua de centură Est Ploiești este o stradă de categoria a II-a, cu un profil general propus conform PUZ aprobat prin HCL nr. 375 din 2021 de 23,25m, format din 15,95m carosabil, (două benzi pe fiecare sens), 1,70 pietonal și 1,70/ 0,60m spațiu verde.

Strada Ștrandului este o stradă de categoria a II-a, cu un profil general propus conform PUZ aprobat prin HCL nr. 375 din 2021 de 25,00m, format din 19,30m carosabil, (două benzi pe fiecare sens), 1m pietonal, 1m dedicat pentru biciclete și un 1m /0,70m spațiu verde.

Strada DN1B – bretea de intrare este o stradă de categoria a IV-a, cu un profil existent și menținut general de 24,95m, format din 18,35m carosabil, (două benzi pe fiecare sens), 4,70/ 5,55m spațiu acostament.

Accesele carosabile și pietonale pe terenul ce a generat PUZ se vor realiza din șoseaua de Centură Ploiești Est din vestul terenului și din DN1B – bretea de intrare în DN1A din nordul terenului. Se propunea iesirea înspre Strada Ștrandului.

Pe teren se propune realizarea de locuri de parcare de min 1 loc la 40 mp suprafață desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de peste 2.000 mp.

3.5 ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICATORI URBANISTICI, RETRAGERI

Pe terenul ce a generat PUZ în suprafață de **8.883,00mp** cf.măsurători din teren și **8.963,00mp** din acte se propune construirea unui magazin produse alimentare carne și brânzeturi, drumuri de acces, alei carosabile și pietonale, amenajări exterioare, sistematizare verticală, împrejmuire, montare post trafo, bransamente utilități, instalații interioare, rețele exterioare și organizare de șantier.

Pe teren se vor asigura locuri de parcare de min 1 loc la 40 mp suprafață construită desfășurată spațiu comercial, pentru complexuri comerciale de peste 2.000 mp, conform R.G.U. – Anexa 5.

Imobilul cu funcțiunea de supermarket va fi accesibil din șoseaua de Centură Ploiești Est din vestul terenului și din DN1B – bretea de intrare în DN1A din nordul terenului, ieșirea de pe teren se realizează și înspre strada Ștrandului din estul terenului.

În cadrul P.U.Z., pentru utilități se propun soluții locale sau prin racordare la cele din zonă.

Construcțiile vor avea posibilitatea racordării la utilitățile existente în zonă.

Construcțiile de tip supermarket se vor amplasa izolat pe parcelă, retragerile acesteia înscriindu-se în edificabilul stabilit.

Echipamentele de control acces, platformele de echipamente, echipamentele tehnice, posturile trafo, punctele de bransament/conexiune, echipamentele de reciclare deșeuri, platforme deșeuri, padourile de carucioare, spațiile verzi, împrejmuirile, aleile de acces, platformele pietonale și carosabile de incintă, parcajele, elementele publicitare: totemurile, pilonii de reclamă, panourile publicitare, steagurile, se pot amplasa și în afara limitei edificabilului.

Terenul reglementat prin PUZ este structurat în următoarea zonă funcțională pusă în evidență în planșa U2 - Reglementări urbanistice - zonificare funcțională, astfel:

- UTR-N-17a - zonă comerț și servicii

Pentru zona funcțională de pe terenul ce a generat PUZ se propun următorii **indicatori urbanistici**:

➤ UTR-N-17a – zonă comerț și servicii

Funcțiune – supermarket

- P.O.T. max. propus= 50%;
- C.U.T. max. propus = 1,5;
- RH max. propus = P+2E;
- Înălțimea maximă a clădirilor = 20,00 m;
- Înălțime maximă totem/pilon/panou publicitar = 25,00 m.

➤ CCRi - subzona cai rutiere cu restricții pentru rezolvare intersecții

- Nu este cazul.

BILANȚ TERITORIAL EXISTENT-PROPUȘ

BILANȚ TERITORIAL TEREN CE A GENERAT P.U.Z.				
	EXISTENT		PROPUȘ	
	Suprafață(mp)	Procent (%)	Suprafață(mp)	Procent (%)
UTR – N – 17 , Iscxi - Zonă Instituții publice, Servicii și funcțiuni de interes general cu funcțiuni complexe și zonă cu restricții în intersecții și Ccri - teren arabil	8.802,35	99%	–	–
CCRI - subzona cai rutiere cu restricții pentru rezolvare intersecții	80,65	1%	80,65	1%
UTR-N-17a - Zonă comerț și servicii	–	–	8.802,35	99%
1.CONSTRUCȚII - Suprafață construită la sol	–	–	4.441,50	50%
2.CIRCULAȚII	–	–	3.109,05	35%
3.SPAȚII VERZI	–	–	1.332,45	15%
TOTAL TEREN ZONA P.U.Z.	8.883,00	100%	8.883,00	100%
Notă: Rezultatul bilanțului teritorial propus este raportat la suprafața totală de 8.883,00mp conform măsurători din teren, suprafața din acte fiind 8.963,00 mp.				

Pentru fazele următoare de proiectare se vor respecta indicatorii urbanistici maximali propuși pe planșa U2 - Reglementări urbanistice - Zonificare funcțională.

Pentru fazele următoare de proiectare se vor respecta retragerile obligatorii de la limitele proprietății conform planșei U2 - Reglementări urbanistice - Zonificare funcțională, după cum urmează:

- Retragerea față de aliniament (în partea de sud - est, sud - vest și nord) va fi de minim 5,00 metri;
- În zona sensului giratoriu în partea de sud a terenului ce a generat PUZ, retragerea față de aliniament va fi minim de 5m, de la noua limită de proprietate;
- Retragerea față de limitele laterale (în partea de est) va fi de minim 5,00 metri;

3.6 DEZVOLTAREA ECHIPĂRII TEHNICO-EDILITARE

În cadrul documentației P.U.Z., pentru utilități se propun soluții locale sau prin racordare la cele din zonă. Soluțiile de racordare la utilități se vor stabili ca urmare a obținerii avizelor de amplasament.

3.7 PROTECȚIA MEDIULUI

Pentru obținerea unor construcții de calitate cu asigurarea protecției factorilor de mediu, sunt obligatorii realizarea și menținerea, pe întreaga durată de existență a construcțiilor, a următoarelor cerințe fundamentale aplicabile:

- rezistență mecanică și stabilitate;
- securitate la incendiu;
- igienă, sănătate și mediu înconjurător;
- siguranță și accesibilitate în exploatare;
- protecție împotriva zgomotului;
- economie de energie și izolare termică;
- utilizare sustenabilă a resurselor naturale.

În acest sens, sunt importante măsurile de asigurare a protecției surselor de apă împotriva poluării/degradării lor, asigurarea epurării apelor uzate, asigurarea de zone verzi în cadrul lotului și de plantații tip aliniament pe căile de circulație din vecinătate.

În ceea ce privește deșeurile, acestea se vor depozita într-un container de reciclare ambalaje pe o platformă betonată amenajată și vor fi preluate de o firmă autorizată.

Se va asigura necesarul de spații verzi, de minim 15% din suprafața incintei.

3.8 OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

3.8.1 Identificarea tipului de proprietate asupra terenurilor

Din punct de vedere al proprietății, terenurile cuprinse în zona studiată sunt:

- terenuri aparținând proprietății private a persoanelor fizice sau juridice;
- terenuri aparținând domeniului public de interes național
- terenuri aparținând domeniului public al U.A.T. Ploiești

3.9 PREZENTAREA CONSECINTELOR ECONOMICE ȘI SOCIALE LA NIVELUL UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Prin intermediul acestei propuneri, care include funcțiunea de comerț/servicii, se va ajunge la creșterea numărului de utilizatori, respectiv potențiali consumatori, fapt care conduce la rândul său la atragerea agenților economici în zonă. În acest fel, dezvoltarea economică a unei zone este în relație de interdependență de un flux major de utilizatori.

Odată cu implementarea, respectiv finalizarea unei astfel de investiții, zona va cunoaște un aport considerabil, cu un număr crescut de utilizatori permanenți.

Dezvoltarea proiectului va atrage după sine majorarea potențialului zonei și a numărului de investitori, cu precădere privați. Acest fapt va contribui la continua dezvoltare a zonei și implicit a proximității acesteia.

Din perspectiva specificului zonei, în urma investițiilor, aceasta va cunoaște un progres continuu în funcție de necesități și se va corela cu viitoarele cereri ale zonei și ale utilizatorilor acesteia.

Realizarea investiției va avea impact pozitiv, social și economic, asupra zonei și asupra comunității prin creșterea veniturilor la bugetul local din impozite și taxe.

Astfel, propunerea funcțională a acestui P.U.Z. are potențialul de a accentua serviciile necesare populației, de a contura o zonă comercială și de servicii, de echilibru, în zona nord-estică a orașului și de a crea noi locuri de muncă, contribuind considerabil la economia orașului Ploiești.

3.10 CATEGORIILE DE COSTURI SUPTATE DE INVESTITORII PRIVAȚI

Analizând costurile estimative ale proiectului, majoritatea costurilor de implementare sunt responsabilitatea investitorului. În această categorie de costuri intră construirea circulațiilor de incintă, realizarea parcarilor, racordarea la rețelele tehnico-edilitare realizarea construcțiilor care vor adăposti funcțiuni comerciale. Acestea din urmă pot alcătui un pol economic la nivelul zonei cu servicii și dotări conexe locuirii.

Investitorul urmărește asigurarea cadrului optim de dezvoltare al proiectului acestuia în conformitate cu necesarul și potențialul zonei. În această direcție, investițiile vor fi realizate în mod etapizat în funcție de importanța acestora în cadrul proiectului la scară largă. Ulterior investițiile,

indiferent de natura acestora, pot contura și modela profilul zonei sau îl pot completa. Prin prisma acestor modificări, natura investițiilor poate varia în funcție de planul de dezvoltare al zonei.

Costurile investiției vor fi acoperite de către beneficiar, în totalitate sau în parteneriat cu autoritățile locale. În urma realizării P.U.Z., se va stabili care sunt categoriile de costuri ce vor putea fi alocate/actorii implicați.

3.11 CATEGORIILE DE COSTURI CE VOR CĂDEA ÎN SARCINA AUTORITĂȚII PUBLICE LOCALE

Din punct de vedere al costurilor de investiții din responsabilitatea localității, acestea constau în realizarea și modernizarea circulațiilor publice, lucrări de extindere a rețelelor tehnico-edilitare (rețea publică de alimentare cu apă, canalizare menajeră și pluvială, alimentare cu energie electrică, alimentare cu gaze naturale), lucrări care se pot face etapizat în funcție de fluxul de noi utilizatori ai zonei.

Costurile se vor stabili ca urmare a realizării P.U.Z.

4 CONCLUZII

Prin prezenta documentație, pentru terenul care a generat documentația de urbanism de tip P.U.Z., se dorește realizarea unui supermarket.

În urma studierii zonei pe diferite paliere de analiză, proiectul propus reprezintă o investiție oportună atât la nivelul întregii zone, cât și la nivelul orașului. Terenul va profita de accesibilitate, prin existența unor artere importante la nivelul localității.

Soluția urbanistică a viitoarei investiții va urmări integrarea coerentă a acestora în țesutul în curs de dezvoltare, în care predomină funcțiunea de locuire și servicii, prin implementarea prevederilor formulate în documentația de urbanism.

vineri, 24 iunie 2022

Întocmit,
urb. Eduard Gurămultă



urb. Rucsandra Mihaela IVAN



Sef proiect,
arh.urb. Laura-Adriana MICU