



MEMORIU TEHNIC

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

Denumirea lucrării	S.O. - SCHIMBARE DESTINATIE FUNCTIONALA DIN ZONA LMX (zona predominant rezidentiala cu regim de inaltime mixt) IN ZONA LB (zona locuinte collective) SI RIDICARE RESTRICTIE DE CONSTRUIRE AFERENTA INTERSECTIEI
Amplasament:	Jud. Prahova, mun. Ploiesti, str. Traian, nr. 19, nr.cad. 146596
Beneficiari/ Finantatori:	S.C. WOMA ECOSERV CONSTRUCT S.R.L. cu sediul in Judetul Prahova, Com. Barcanesti, Sat Tatarani, Nr 178
Proiectant general:	S.C. ARBY PROIECT S.R.L. Punct de lucru in mun. Ploiesti, str. Trei Ierarhi, nr.2, et. 2
Proiectant de specialitate:	S.C. STUDIO MIRA DESIGN S.R.L. Ploiesti , Tel. 0741221238
Data elaborării:	MAI 2023

1.2. Obiectul studiului

- **Solicitări ale temei-program**

Prezenta documentatie a fost intocmita pentru a raspunde solicitarilor beneficiarului privind folosirea eficienta a terenului proprietatea sa, in concordanta cu interesul public zonal, teren situat in Jud. Prahova, mun. Ploiesti, str. Traian, nr. 19, nr.cad. 146596.

Zona studiată, in suprafata totala de **6678mp**, cuprinde:

- teren care a generat studiul, cu nr.cad. 146596 – proprietatea beneficiarului WOMA ECOSERV CONSTRUCT S.R.L., cu o suprafata de 1825mp;
- proprietate privata – nr. cad. 122387 (vestul amplasamentului), in suprafata de 877mp;
- proprietate privata – nr. cad. 145231 (sudul amplasamentului), in suprafata de 928mp;
- proprietate privata – nr. cad. 147925 (nordul amplasamentului), in suprafata de 523mp;
- proprietate privata – nr. postal 23 (nordul amplasamentului), in suprafata de 497mp;
- domeniul public – partial str. Traian (nr.cad.145609), in suprafata de 1284mp;
- domeniul public – partial str. Malu Rosu (nr.cad.145605), in suprafata de 523mp;
- domeniul public – partial str. Elena Doamna (nr.cad.145643), in suprafata de 221mp;

Se propune reglementarea urbanistica a terenului care a generat studiul astfel:

- schimbarea destinatiei functionale a terenului din zona Lmx in zona Lb;
- ridicarea restrictiei de construire generate de intersectia strazilor Malu Rosu si Traian;
- stabilirea edificabilului maxim;
- stabilirea indicatorilor urbanistici POT si CUT, specifici zonei Lb.



1.3. Surse documentare

- **Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior PUZ**
- Planului Urbanistic General si R.L.U. al mun. Ploiesti.
- Ridicare topografica
- Cercetarea pe teren a teritoriului studiat.

2. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

Prin PUG Ploiești 1999/2000 a fost instituita restrictie de construire pentru amenajarea intersecției strazilor Malu Rosu si Traian, aceasta restrictie afectând terenul studiat.

Prin Planul de Mobilitate Urbană pentru Polul de Crestere Ploiești, realizat în 2015 de Search Corporation, PTV Group și TTK, acest traseu este înlăturat, creând, astfel, oportunitatea de a valorifica acest teren.

Accesibilitatea buna a amplasamentului si localizarea zonei in cadrul Municipiului Ploiesti sustin ideea unei investitii care sa adaposteasca functiuni de servicii respectiv locuire colectiva.

Zona amplasamentului studiat beneficiaza de accesibilitate sporita, terenul avand acces atat din str. Malu Rosu, cat si din str. Traian.

Tinand cont de propunerea preliminara a noului PUG Ploiesti (realizat in 2022) si a plansei anexa la PMUD (relizata in 2015) unde restrictia de construire aferenta intersecției nu exista, deasemenea avand in vedere fondul existent construit ce nu permite o largire a intersecției, ridicarea restrictiei este una justificata.

Modul de integrare a investitiei in zona se va realiza fara a produce disfunctionalitati la nivelul destinatiei functionale existente, investitia propusa nealterand imaginea urbana a zonei. Clădirea propusa va avea un maxim de 2 nivele peste fondul construit existent iar culorile ansamblului si ale detaliilor pentru materiale de constructie se vor armoniza cu aspectul zonei, evitandu-se deprecierea peisajului natural si urban.

2.2. Încadrarea în localitate

- **Poziția imobilului față de intravilanul localității**

Terenul care a generat prezentul studiu (S teren=1825.00mp) este localizat in intravilanul mun. Ploiesti, str. Traian, nr.19. Se invecineaza cu :

nord	- domeniul public – partial str. Malu Rosu - domeniul public – partial str. Elena Doamna - proprietate privata – nr. cad. 147295 (locuinta) - proprietate privata – str. Malu Rosu nr. postal 23 (locuinta)
sud	- proprietate privata – nr. cad. 145231 (locuinta P)
est	- domeniul public – partial str. Traian
vest	- proprietate privata – nr. cad. 122387 (locuinta P+1+M)

Conform PUG Ploiesti, imobilul este situat in UTR N-5, in zona functionala Lmx – zona predominant rezidentiala cu regim de inaltime mixt; terenul este afectat de restrictia de construire prevazuta in PUG pentru modernizarea intersecției str. Malu Rosu si Traian. Zona studiata = 6678mp. Suprafata reglementata = 1825mp.

- **Relaționarea zonei cu localitatea, sub aspectul poziției, accesibilității, cooperării în domeniul edilitare, servirea cu instituții de interes general etc.**

Zona studiata se afla in intravilanul mun. Ploiesti, str. Traian, nr. 19. Zona este foarte bine conectata cu centrul municipiului prin arterele principale de circulatie, care beneficiaza si de transport in comun.



2.3. Elemente ale cadrului natural

Din punct de vedere geomorfologic, zona Ploiești aparține unității de relief Câmpia Piemontană a Ploieștilor, una dintre cele mai importante structuri de acest tip din județ, relieful fiind tipic unei zone de câmpie.

Clima zonei Ploiești este temperat continentală, marcată de amplitudini termice sezoniere mari. Caracteristicile parametrilor meteorologici au fost stabilite pe baza măsurătorilor multianuale efectuate la Stația Meteorologică Ploiești, stație reprezentativă pentru zona urbană și metropolitană Ploiești.

Temperatura aerului este caracterizată de o valoare medie anuală de 10,5 oC, de o valoare minimă absolută de - 30 oC (25 ianuarie 1942) și de o valoare maximă absolută de + 43 oC (19 iulie 2007). Temperaturi excesive au mai fost înregistrate la data de 10 august 1945, ca urmare a unei invazii de aer tropical (+ 39,4 oC) și la data de 9 iulie 1968 (+ 38,7 oC).

Sucesiunea anotimpurilor, caracteristică a climatului temperat de la latitudinile noastre determină fluctuații lunare ale temperaturii aerului, acestea prezentând valori foarte variate.

Luna ianuarie, cea mai rece lună a anului se caracterizează printr-o amplitudine termică de numai 8oC, în timp ce luna iulie, cea mai caldă lună a anului se caracterizează printr-o amplitudine termică de 17 oC.

În ceea ce privește repartiția anuală a numărului mediu de zile cu anumite valori caracteristice ale temperaturii aerului, pentru zona analizată se remarcă: 21 zile geroase, 35 zile reci, 111 ÷ 119 zile calde, 36 ÷ 44 zile tropicale, restul fiind zile cu o temperatură moderată.

Pe fondul general al desfășurării obișnuite a regimului precipitațiilor apar, sporadic, ploi sau ninsori abundente, ale căror cantități extreme sunt cauzate, vara, de procesele de convecție și de fronturile reci, iar iarna, de frecvența mare a fronturilor calde sau reci.

Anual sunt, în medie, 104 zile cu precipitații lichide, 26 zile cu ninsoare, 112 zile cu cer senin, 131 zile cu cer noros și 122 zile cu cer acoperit.

Adâncimea maximă de îngheț este 80 – 90 cm.

Amplasamentul ce face obiectul prezentului studiu este reprezentat de o suprafață relativ plană, așa cum reiese din ridicarea topografică atasată documentației.

Din punct de vedere macroseismic (STAS SR 11100/1-93) perimetrul studiat se încadrează în zona seismică 81, fiind caracterizată de parametrii seismici $a_g = 0.35g$ și $T_c = 1.6$ sec. conform normativului P100/1-2013.

2.4. Circulația

Terenul studiat are acces atât din str. Malu Rosu, cât și din str. Traian.

În prezent, platforma drumurilor locale are în profil transversal câte o bandă de circulație pe sens și trotuare amenajate pe ambele părți.

Circulația auto în zona se desfășoară în condiții bune, datorită faptului că profilul drumului respectă prevederile minime din normative, iar starea fizică actuală este bună.

2.5. Ocuparea terenurilor

- **Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată**

Zona studiată are destinația funcțională Lmx - zona predominant rezidențială cu regim de înălțime mixt, respectiv Ccr - cai de comunicații rutiere.

- **Relaționări între funcțiuni**

Conform P.U.G. Ploiești, terenul este intravilan, iar vecinătățile au categorii de folosință curți - construcții. În zona din proximitatea obiectivului sunt spații destinate serviciilor, precum școli, grădinițe, licee, biserici, parcuri agrement, cât și instituții publice.



- **Gradul de ocupare a zonei cu fond construit**

Procentul de ocupare al zonei este de aproximativ 40%, iar regimul de înălțime dominant este P+1-2, construcții de locuințe, cu acoperis tip sarpanta. Dominanta pe înălțime în zona este Biserica Sfanta Treime – aflata în vecinatate pe str. Traian.

Pe terenul care a generat prezentul studiu exista doua constructii cu functiunea de locuințe, propuse pentru desfiintare:

S construita C1 = S desfasurata = 65mp

S construita C2 = 60mp; S desfasurata = 71mp

P.O.T. existent = 6.85%; C.U.T. existent = 0.08

- **Aspecte calitative ale fondului construit**

Construcțiile din imediata vecinatate sunt locuințe, cu regim de înălțime P-P+2, fara valoare arhitecturala deosebita. Starea fizica este buna.

Construcțiile aflate pe terenul studiat sunt în stare avansata de degradare ; acestea sunt propuse pentru desfiintare.

Din punct de vedere al aspectului arhitectural, imaginea generala în zona este eterogena. Desfășurarea fronturilor str. Malu Rosu respective str. Traian sunt discontinue, alcatuite din constructii de gabarit mic, generand perspective scurte, fara elemente de reper, cu exceptia Bisericii Sfanta Treime – cladire de cult cu arhitectura specifica – ansamblu construit în stare buna.

Distanța de la teren studiat pana la Biserica Sfanta Treime (situat la E-ul proprietatii) este de 17m.

Distanța de la teren studiat pana la Grup scolar transporturi (situat la N-E-ul proprietatii) este de 90m.

Distanța de la teren studiat pana la statie autobuz TCE (situat la E-ul proprietatii) este de 30m.

Distanța de la teren studiat pana la Scoala Elena Doamna (situat la E-ul proprietatii) este de 600m.

Distanța de la teren studiat pana la Gradinita Elena Doamna (situat la E-ul proprietatii) este de 570m.

Distanța de la teren studiat pana la Cabinet stomatologie Happy Dental (situat la V-ul proprietatii) este de 130m.

Distanța de la teren studiat pana la Brutarie (situat la S-E-ul proprietatii) este de 400m.

Distanța de la teren studiat pana la Inspectoratul de Politie al Judetului Prahova (situat la S-E-ul proprietatii) este de 230m.

- **Asigurarea cu rețele a zonei, în corelare cu zonele vecine**

Zona studiata beneficiaza de echipare edilitara adecvata.

- **Asigurarea cu spații verzi**

În zona studiata nu sunt spatii verzi amenajate corespunzator.

- **Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine**

Din studiile de fundamentare preliminară, reiese faptul ca zona nu este predispusa unor fenomene sau actiuni care sa impiedice construirea.

În urmatoarele faze de studiu, se va elabora studiu geotehnic pentru detalierea tipului de sol si interceptarea apelor subterane, care va stabili conditiile ce trebuie indeplinite la momentul construirii.

- **Principalele disfuncționalități**

- restrictia prevazuta în PUG pentru modernizarea intersectiei str. Malu Rosu si Traian - ce impiedica realizarea investitiei propuse.



2.6. Echipare edilitară

- **Stadiul echipării edilitare a zonei, în corelare cu infrastructura localității**

Terenul studiat beneficiază de echipare edilitară completă: alimentare cu apă, canalizare, alimentare cu energie electrică, gaze naturale, telefonizare/ internet.

2.7. Probleme de mediu

În prezent pe teritoriul analizat în cadrul prezentului studiu nu sunt factori de poluare. Factorii de poluare în sunt provocați de circulația rutieră.

Dezvoltarea obiectivului creează premise pentru protecția mediului cu condiția respectării prevederilor din avizele ce vor fi solicitate, referitoare la realizarea sistemului de canalizare menajeră și pluvială, precum și colectarea și transportarea deșeurilor la centrul zonal de depozitare.

2.8. Opțiuni ale populației

Cererea de locuințe colective din ce în ce mai ridicată, dorința beneficiarului precum și punctele de vedere ale factorilor interesați cu privire la reglementarea zonei din punct de vedere al fondului construit este:

- schimbarea destinației funcționale a terenului în proprietate pentru amplasarea unei construcții care să răspundă necesităților economice – clădire locuințe colective.
- stabilirea indicatorilor urbanistici POT / CUT ;
- rezolvarea echipării edilitare corespunzătoare funcțiunii propuse;

Consultarea publică va evidenția solicitările cetățenilor și ale proprietarilor terenurilor învecinate de a avea reglementat teritoriul, în condițiile respectării legislației în vigoare.

Documentația prezintă și propune :

- analizarea situației existente pe teren la data întocmirii prezentei documentații, coreland condițiile particulare generate de amplasament și de vecinătățile existente, cu cerințele funcționale ale datelor de temă solicitate de beneficiar;
- integrarea funcțiunii propuse în cadrul zonei funcționale propuse, a condițiilor generale de realizare pe teren a construcției propuse;
- asigurarea necesarului de spații verzi;
- identificarea posibilităților de asigurare a echipării tehnico-edilitare adecvate.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

În ceea ce privește stabilitatea terenului, la aceasta dată, sectorul de teren nu este afectat de fenomene geologice care să pună în pericol stabilitatea obiectivului .

Prin ridicarea topografică se prezintă terenurile studiate ca fiind plane; cota generală este la nivelul drumului.

Studiul de însorire concluzionează astfel:

Conform planșelor anexate, imobilul cu funcțiune mixtă propus umbrește vecinătățile după cum urmează:

- Locuința P (nr.cad. 141416) este umbrită parțial între orele 8 :30 și 10 :10. Între orele 10:10 și 16 :00 clădirea nu este umbrită.
- Locuința P (nr.cad. 147295) este umbrită parțial între orele 9 :00 și 11 :40. Între orele 11:40 și 16 :00 clădirea nu este umbrită.
- Locuința P+1E (nr.cad. 23) este umbrită parțial între orele 9 :20 și 14 :00. Între orele 8:30 și 9:20 și între orele 14:00 și 16:00 clădirea nu este umbrită.



- Locuinta P+1E+M (nr.cad. 122387) este umbrita partial intre orele 8 :30 si 11 :40. Intre orele 11:40 si 16:00 cladirea nu este umbrita.
- Locuinta P (nr.cad. 145231) nu este umbrita in nici un fel de constructia propusa.

Se constată că imobilul propus permite o durată de însorire a parcelelor învecinate cu mult peste cerința minimă de o oră și jumătate la solstitiu de iarna respective 2 ore într-una din zilele de referință (21 februarie / 21 octombrie).

Studiul de însorire elaborat stabilește îndeplinirea tuturor prevederilor legale în vigoare în vederea executării lucrărilor de construire pentru obiectivul IMOBIL LOCUINTE COLECTIVE.

3.2. Prevederi ale PUG

Conform P.U.G. Ploiesti, terenul studiat are destinația funcțională Lmx - zona predominant rezidențială cu regim de înălțime mixt; este afectat de restricția de construire generată de intersecția str. Malu Rosu și str. Traian.

Prin RLU aferent PUG sunt stabiliți următorii indicatori urbanistici :

UTR N-5; POT 50%; CUT 1.5.

BILANT TERITORIAL - SITUATIA EXISTENTA	SUPRAFATA		%
Lmx - zona predominant rezidentiala cu regim de inaltime mixt	4591	mp	68.75
Ccr - cai de comunicatii rutiere	2087	mp	31.25
ZONA DE STUDIU	6678	mp	100.00

Conform P.U.G. Ploiesti, **profilul aprobat pentru str. Malu Rosu este :**

- Parte carosabila 2 x 3.50m
- Spatiu verde 1.0m
- Trotuar 2.0m
- Ampriza drumului, conform profilului 15-15 este de minim 13m.

Regimul de aliniere al construcțiilor este de minim 4m de la aliniament.

În prezent, str. Malu Rosu are următorul profil existent pe teren:

- Parte carosabila 3.30m pe partea stanga
- Parte carosabila 3.40m pe partea dreapta
- Trotuar 2.40m pe partea stanga
- Trotuar 2.30m pe partea dreapta
- Ampriza drumului, conform profilului 15-15 este de minim 11.40m.

Pentru str. Traian nu este stabilit în PUG în vigoare un profil minim.

În prezent, str. Traian are următorul profil existent pe teren:

- Parte carosabila 3.40m pe partea stanga
- Parte carosabila 3.50m pe partea dreapta
- Trotuar 1.80m pe partea stanga
- Trotuar 2.10m pe partea dreapta
- Ampriza drumului, conform profilului a-a este de minim 10.80m.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Valorificarea amplasamentelor, asigurarea unor legături pietonale și carosabile directe și ușoare ale obiectivului cu restul municipiului, o funcționare optimă a întregului ansamblu și o încadrare a acestuia în structura zonei au fost factorii de bază ce au determinat investiția propusă.



Amplasarea obiectivelor in cadrul terenului se va realiza luand in calcul forma terenului, altimetria terenului, amplasarea terenului in raport cu elementele de cadru natural si construit existente pe teren si in vecinatate, si de pozitia acestuia fata de principalele artere de circulatie din zona.

3.4. Modernizarea circulației

Datorita prezentei intersectiei ocazional aglomerate adiacente terenului studiat luand in considerare numarul necesare de locuri de parcare, cat si distributia acestora, solutia de circulatie se va rezolva astfel incat sa nu creeze neplaceri in privinta ambuteiajelor.

In prezent, platformele drumurilor locale au în profil transversal o banda de circulație pe sens, cu trotuare amenajate. Circulația auto in zona se desfășoară în condiții bune, datorita faptului ca profilul drumului respecta prevederile minime din normative, iar starea fizica actuala este buna.

Se propune ca accesul auto in incinta sa se realizeze din Str. Malu Rosu pe cale de acces cu sens unic – 1 banda, acces atat in parcare de la sol (nivel 0), cat si in parcare subterana a cladirii (nivel -1 si nivel -2), iar iesirea de pe parcela se propune a fi realizata spre Str. Traian pe cale de acces cu sens unic /1 banda si obligativitate de viraj la dreapta. Accesul pietonal este propus spre a fi realizat atat din Str. Malu Rosu, cat si din Str. Traian.

Aleile carosabile si accesul vor avea infrastructura specifica de tip carosabila, cu strat de uzura din beton asfaltic, adaptat tipului de trafic din incinta.

Pantele transversale si longitudinale proiectate pe platformele incintei se vor incadra intre 1,0-2,5% si au rolul de a conduce apele de suprafata spre sistemul de colectare a apelor pluviale de pe platformele carosabile.

Circulatiile carosabile aferente obiectivului sunt prezentate in studiul de circulatie preliminar atasat, si vor fi definitivare in urma studiului de circulatie ce va fi elaborat in faza PUZ.

Traficul generat de incinta studiata este de aproximativ 54 turisme/zi , cu masa maxima admisa de 3,5 tone.

3.5. Zonificare funcțională - reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

• OBIECTIVE NOI SOLICITATE PRIN TEMA PROGRAM

Prin Studiu de Oportunitate se doreste schimbarea destinatiei functionale din zona LMx (zona predominant rezidentiala cu regim de inaltime mixt) in zona Lb (zona locuinte colective) si ridicarea restrictiei de construire aferenta intersectiei pentru construire locuinte colective.

Prin rezolvarea circulatiei aferente parcarii cladirii propuse, se evita aglomerarea intersectiei Str. Malu Rosu colt cu Str Traian. Astfel se propune ridicarea restrictiei de construire aferenta intersectiei.

Din punct de vedere functional destinatia propusa pentru terenul ce urmeaza a fi reglementat va fi:

Lb – zona locuinte colective

Conform cerintelor functionale si comenzii beneficiarului, viitoarea zona va cuprinde urmatoarele dotari/ constructii:

- constructie regim de inaltime 2S+P+4
- amenajare parcare in subteran si la sol;
- Spatii verzi;
- Imprejmuire;
- Platforma depozitare temporara deseuri menajere
- Utilitati.

- P.O.T.– procentul de ocupare a terenului se propune a fi maximum 50%

- C.U.T.– coeficientul de utilizarea a terenului se propune a fi de maximum 1.8 ;

- Regimul de inaltime pentru imobile va fi maxim 2S+P+4, H max 18.0m la coama.

- Regimul de aliniere a constructiilor:



min. 4.0m de la aliniament catre str. Malu Rosu

min. 3.0m de la aliniament catre str. Traian

- Suprafata edificabila maxima se va incadra in retragerile minime:

3.0m fata de limita de sud

3.0m fata de limita de vest

BILANT TERITORIAL ZONIFICARE FUNCTIONALA	EXISTENT		PROPOS	
	SUPRAFATA	%	SUPRAFATA	%
Lb- zona locuinte colective	0 mp	0.00	1804 mp	27.01
Lmx - zona predominant rezidentiala cu regim de inaltime mixt	4591 mp	68.75	2787 mp	41.73
Ccr - cai de comunicatii rutiere	2087 mp	31.25	2087.00 mp	31.25
ZONA DE STUDIU	6678 mp	100.00	6678.00 mp	100.00

- **FUNCTIONALITATEA, AMPLASAREA SI CONFORMAREA CLADIRILOR**

Zona edificabilă permite mai multe scenarii de distribuire a suprafeței maxime construite.

Se propune amplasarea unei constructii cu functiune de locuire colectiva, constructie regim de inaltime 2S+P+4.

Astfel, a fost intocmit studiu de insorire pentru confirmarea prevederilor alin. 1 din OMS 119/2014 cu modificarile si completarile ulterioare.

La proiectarea si constructia imobilului se va tine cont de orientarea camerelor fata de punctele cardinale, de vânturile dominante si de însorirea maxima din timpul verii .

- **PRINCIPII DE COMPOZITIE, PENTRU REALIZAREA OBIECTIVELOR NOI**

Prin demersurile initiatorilor lucrarii, se va realiza o constructie adecvata contextului arhitectural in dezvoltare .

Constructia propusa va avea structura de rezistență din stâlpi și grinzi BA / diafragme din beton armat, cu fundații de tip radier general sub placa de beton armat.

Pereții de închidere vor fi realizați din zidarie. Acoperisul va fi tip sarpanta.

In aceasta faza a proiectului, sunt estimate urmatoarele:

Imobil propus locuinte colective - estimat 35 unitati locative

Nr. necesar parcaje $35 \times 1,5 = 53$ locuri pentru locuinte .

In incinta studiata se propun a fi realizate un total de 53 locuri de parcare – dintre care 3 locuri de parcare pentru persoane cu dizabilitati (in procent de min. 4% din totalul parcarilor cf. Legislatie in vigoare); astfel: 9 locuri de parcare la parter, 15 locuri de parcare la subsol 1 si 30 locuri de parcare la subsol 2.

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

- **ALIMENTAREA CU APĂ RECE**

Alimentarea cu apă rece se va face prin racordul de la rețeaua existenta în zonă. Soluția de alimentare se va alege în funcție de avizul de specialitate comparat cu necesarul de apă pentru noua investiție.

- **CANALIZAREA MENAJERĂ ȘI CANALIZAREA PLUVIALĂ**

Canalizarea menajeră a obiectivelor se va rezolva prin racord la rețeaua de canalizare a zonei de amplasare. Apele pluviale vor fi preluate prin sisteme de jgheaburi si burlane, apoi colectate de rețeaua pluviala a localitatii.

- **ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICĂ**

Sursa de bază pentru alimentarea cu energie electrică va fi rețeaua de distribuție urbană existenta in zona.

Ca alternativa la bransamentul la rețeaua existenta, pe invelitoare se vor monta panouri fotovoltaice , asezate pe invelitoare; acestea vor respecta azimutul si inclinarea necesara, precum



si cerintele legate de greutatea ansamblului si de incarcarile suplimentare generate de factorii meteorologici (vant, zapada, chiciura).

• **ENERGIA TERMICĂ (APĂ CALDĂ MENAJERĂ ȘI ÎNCĂLZIRE)**

Asigurarea agentului termic si a apei calde se va realiza cu ajutorul unei centrale termice / combustibil gazos, capacitatea corespunzator pentru intreg imobilul, ce va fi alimentata de la rețeaua de din zona amplasamentului; aceasta se va amplasa intr-un spatiu ce va beneficia de ventilatie naturala si acces direct din exterior.

3.7. Protecția mediului

Pentru a se evita poluarea mediului ambiant, constructiile viitoare vor respecta conditiile normelor igienico – sanitare in ceea ce priveste evacuarea reziduurilor menajere si a celor rezultate in urma depozitarii si evacuarea deseurilor. Pentru depozitarea acestora se vor asigura loc special de colectare cu pubele.

Evacuarea acestora se va realiza periodic, in baza unui contract de salubritate cu o firma abilitata de a efectua astfel de servicii.

Vor fi respectate normele de igiena privind mediul de viata al populatiei si normele de protectia muncii in vigoare.

• **Organizarea sistemelor de spații verzi**

In vederea protejarii mediului inconjurator, minimum 20% din suprafata parcelei va fi amenajata ca spatiu verde ; spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă sau echipamentele tehnico edilitare vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 50 mp.

3.8. Obiective de utilitate publică

Obiectivele de utilitate publică vor fi în regim privat și se vor amplasa astfel încât să răspundă cerințelor utilizatorilor și vor respecta normele specifice. Tipurile de utilizări vor fi detaliate in Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ.

Zona este favorabila si in privinta transportului in comun, existant statie de autobuz TCE la o distanta de 30m la E de amplasament pe str. Elena Doamna.

Obiective de utilitate publica din vecinatatea amplasamentului:

Biserica Sfanta Treime la 17m distanta fata de amplasament pe Str Traian.

Grup scolar transporturi la 90m distanta fata de amplasament pe Str. Elena Doamna.

Scoala Elena Doamna la 600m distanta fata de amplasament pe Str Elena Doamna.

Gradinita Elena Doamna la 570m distanta fata de amplasament pe Str Elena Doamna.

Cabinet stomatologie Happy Dental la 130m distanta fata de amplasament pe Str Malu Rosu.

Butarie la 400m distanta fata de amplasament pe Str Ghe. Gr. Cantacuzino.

Inspectoratul de Politie al Judetului Prahova la 230m distanta fata de amplasament pe Str Vasile Lupu.

Tipul de proprietate

In teren au fost identificate urmatoarele tipuri de proprietate :

Proprietate publica - domeniul public de interes local reprezentat de trama stradala.

Proprietate privata - teren proprietate privata a persoanelor fizice .

Circulatia terenurilor

Deoarece distanta intre aliniamentele existente nu respecta profilul caracteristic tip 15-15 aprobat in PUG si mentinut pentru str. Malu Rosu, se propune cedarea de teren catre domeniul public in suprafata de 21mp.



4. CONCLUZII

Propunerile de dezvoltare urbanistică făcute prin prezenta documentație se înscriu atât în cerințele temei-program. Planul Urbanistic Zonal va fi cuprins în cadrul P.U.G.-ului la actualizarea acestuia după aprobarea în Consiliul Local Ploiesti.

Pentru administratia publica locala, amplasarea si dezvoltarea zonei, cu impact minim asupra mediului, este mai mult decat benefica atat pentru bugetele locale cat si pentru comunitate.

- **CATEGORII DE COSTURI CE SE VOR SUPORTA DE INVESTITORII PRIVATI**

- costurile aferente dezvoltarii rețelei de circulație interioare în zona studiată .
- costurile aferente bransamentelor către obiectivul propus.
- costurile aferente proiectării și construirii imobilului propus, a spațiilor carosabile, parcuri, spații pietonale, platforma colectare deseuri, spații verzi și împrejurimi.

- **CATEGORII DE COSTURI CE CAD ÎN SARCINA AUTORITĂȚII PUBLICE LOCALE**

- costurile aferente lucrărilor de investiții pe terenurile aflate în proprietatea publică locală.

- **MASURI ÎN CONTINUARE**

- Avizarea SO/PUZ în CTATU Ploiesti
- Aprobarea PUZ prin Hotărâre a Consiliului Local al mun. Ploiesti
- Întocmirea documentațiilor pentru obținerea autorizației de construire a obiectivelor propuse (clădire, infrastructură – drum acces, rețele și utilități)



Intocmit,
arh. Mirela Craciun

