



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
RESTRUCTURARE URBANA PENTRU
CARTIER REZIDENTIAL SI FUNCTIUNI
COMPLEMENTARE (ZONA STUDIATA
89.137 mp)**

BENEFICIAR: FURTOS MIHAELA

**AMPLASAMENT : Mun. Ploiesti, Str. Alba Iulia, T65, Parc. A8/25/2, A8/28,...,A8/79
(Nr. cadastral 148150), Parc. A8/25/1, Nr. cadastral 148150 -
intravilan, Jud. Prahova.**

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



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

PROIECT : PLAN URBANISTIC ZONAL RESTRUCTURARE URBANA PENTRU
CARTIER REZIDENTIAL SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE (ZONA
STUDIATA 89.137 mp)

BENEFICIAR: FURTOS MIHAELA

AMPLASAMENT : Mun. Ploiesti, Str. Alba Iulia, T65, Parc. A8/25/2, A8/28,...,A8/79 (Nr.
cadastral 148150), Parc. A8/25/1, Nr. cadastral 148150 - intravilan,
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 EMITERE CERTIFICAT DE URBANISM
2. CERTIFICAT DE URBANISM -
3. EXTRASE DE CARTE FUNCARA
4. AVIZE: - AVIZ APA
- AVIZ ELECTRICA
- AVIZ GAZE
- AVIZ TELEFONIE
- AVIZ RASP ILUMINAT PUBLIC
- AVIZ DSP
- AVIZ MEDIU
- AVIZ POLITIE
- AVIZ COMISIA DE CIRCULATIE

PIESE SCRISE SI DESENTATE

5. MEMORIU PUZ
6. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
7. U.01.1 INCADRARE IN PUG - INCADRARE IN PUG SI ZONA
8. U.01.2 INCADRARE IN PUD, INCADRARE IN ZONA
9. U.01.3 INCADRARE IN PUG PRELIMINAR 2022
10. U.01.4. INCADRARE IN ZONA ANALIZA
11. U.01.5 INCADRARE IN ANALIZA
12. U.01.6 PLAN MOBILARE
13. U.02 SITUATIA EXISTENTA
14. U.03.1.1 REGLEMENTARI URBANISTICE
15. U.03.2. REGLEMENTARI URBANISTICE PROFILE
16. U.04. REGLEMENTARI EDILITARE
17. U.05. TIPUL DE PROPRIETATE
18. U.06 PLAN DE MOBILARE
19. U.07. ILUSTRARE VOLUMETRICA



MEMORIU DE PREZENTARE

CAPITOLUL 1 – INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere a documentatiei

- Denumirea lucrarii: **PLAN URBANISTIC ZONAL RESTRUCTURARE URBANA PENTRU CARTIER REZIDENTIAL SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE (ZONA STUDIATA 89.137 mp)**
- Amplasament: **Mun. Ploiesti, Str. Alba Iulia, T65, Parc. A8/25/2, A8/28,...,A8/79 (Nr. cadastral 148150), Parc. A8/25/1, Nr. cadastral 148150 - intravilan, Jud. Prahova.**
- Beneficiari: **FURTOS MIHAELA**
- Proiectant: **S.C. BIG STUDIO-ARH DESIGN S.R.L.
Arh. Georgescu Bogdan**
- Subproiectanti: **S.C. GEREM MINERVA S.R.L. – Suport Topografic**

1.2. Obiectul documentatiei

Prezenta documentatie **PLAN URBANISTIC ZONAL RESTRUCTURARE URBANA PENTRU CARTIER REZIDENTIAL SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE (ZONA STUDIATA 89.137 mp)** este o etapa premergatoare in demersurile beneficiarului de a aplasa pe terenul pentru care s-a demarat documentatia de urbanism imobile – Cartier rezidential

Terenul reglementat in suprafata totala de **64.809 mp** amplasat in intravilanul Mun. Ploiesti fiind proprietatea **FURTOS MIHAELA**, in conformitate cu actul de dezmembrare autentificat cu nr. **292 din 09.12.2022**, emis de Notar Public David Cristian Emanuel si a extrasului de carte funciara anexat, nr. cadastral 148150, teren in suprafata de 4.523 mp, in proprietatea **MARISTAR COM SRL COM** in conformitate cu contractul de vanzare-cumparare autentificat cu nr. **1520 / 17.08.2022** cu nr. cadastral 148698 si Nr. Cadastral 148153 – partial (285 mp) - proprietatea **FURTOS MIHAELA**, in conformitate cu actul de dezmembrare autentificat cu nr. **231 din 09.12.2022**, emis de Notar Public Lupu Maria Luiza si a extrasului de carte funciara nr. **1139 / 05.01.2022**.

Conform PUG si RLU ale localitatii – documentatii aprobate , terenul studiat este situat in intravilanul municipiului, mai precis in UTR N7, avand acces la strada Alba Iulia.

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
- PUD Carino aprobat cu HCL nr. 80 / 30.03.2001
- 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 Complexului rezidential MRS SMART RESIDENCE.

Terenul studiat porneste din zona locuintelor de pe strada Alba Iulia, pana la Drumul Puturilor de apa.

Din zona studiata fac parte urmatoarele terenuri:

- Nr. Cadastral 148150, (Sup. 60.000 mp) – proprietatea **CURTOS MIHAELA**, in conformitate cu actul de dezmembrare autentificat cu **nr. 2292 din 09.12.2021**,

emis de Notar Public David Cristian Emanuel si a extrasului de carte funciara nr.

54303 / 06.12.2022.

- Nr. Cadastral 148698, (Sup. 4.523 mp) – proprietatea MARISTAR COM in conformitate cu contractul de vanzare-cumparare autentificat cu nr. 1520 / 06.2022, emis de notar public David Cristian Emanuel si cu extrasul de carte funciara 54305 / 06.12.2022.

- Nr. Cadastral 148153 – (285 mp) - proprietatea FURTOS MIHAELA, in conformitate cu actul de dezmembrare autentificat cu nr. 1231 din 09.12.2021, emis de Notar Public Lupu Maria Luiza si a extrasului de carte funciara nr. 15435 / 06.12.2022.

- Nr. Cadastral 124964 – (Sup. – 751 mp), in proprietatea Ivan Cosmin si Ivan Diana Ioana, in conformitate cu contractul de vanzare cumpararea autentificat cu nr. 441 din 01.11.2007, emis de Notar Public Meirosu Mihai Gabriel si a extrasului de carte funciara nr. 154300 / 06.12.2022.

- Nr. Cadastral 129646 – (Sup. – 751 mp), in proprietatea Diaconu Marian, in conformitate cu contractul de vanzare cumpararea autentificat cu nr. 4277 din 15.06.2006, emis de Notar Public Popescu V., si a extrasului de carte funciara nr. 154301 / 06.12.2022.

- Nr. cadastral 130127 – (Sup. – 47 mp), in proprietatea Diaconu Marian si Diaconu Maria Emanuel, in conformitate cu actul de dezmembrare autentificat cu nr. 368 din 17.01.2010, emis de Notar Public Popescu Viorica si a extrasului de carte funciara nr. 154306 / 06.12.2022.

- Nr. Cadastral 148151 – (Sup – 398 mp), in proprietatea Mariu Marian, in conformitate cu actul notarial 6346 din 17.12.2021 emis de Notar Public Lupu Maria Luiza si a extrasului de carte funciara nr. 154307 / 06.12.2022.

- Nr. cadastral 130126 – (Sup. – 978 mp), in proprietatea Mariu Marian, in conformitate cu actul notarial 2925 din 10.10.2019 emis de Notar Public Lupu Maria Luiza si a extrasului de carte funciara nr. 154302 / 06.12.2022.

- Nr. cadastral 146923 – partial - De 109, in proprietatea comunei Blejoi, in conformitate cu actul administrativ nr. 11503 din 28.07.2020 emis de Com Blejoi, act Normativ nr. 1359 din 18.02.2002, emis de Guvernul Romaniei si cu extrasul de carte funciara nr. 154364 / 06.12.2022.

- Nr. cadastral 144477 – (Sup. 534 mp), in proprietatea Savulescu Florentina si Savulescu Bogdan Ioan, in conformitate cu actul notarial nr. 4954 din 27.09.2019, emis de Notar Public Lupu Maria Luiza si a extrasului de carte funciara nr. 1135 din 05.01.2022.

- Nr. cadastral 144478 – (Sup. 535 mp), in proprietatea Gheorghe Constantin si Gheorghe Luminita, in conformitate cu contractul de vanzare cumparare autentificat cu nr. 328 din 06.02.2020, emis de Notar Public Lupu Maria Luiza si a extrasului de carte funciara nr. 1133 din 05.01.2022.

- Nr. cadastral 144194 – (Sup. 534 mp), in proprietatea Toma Florin Iulian, in conformitate cu actul notarial nr. 4042 din 22.06.2016, , emis de Notar Public Lupu Maria Luiza si a extrasului de carte funciara nr. 1132 din 05.01.2022.

- Nr. cadastral 147560 – (Sup. 534 mp), in proprietatea Balu Paul si Balu Nicoleta, in conformitate cu actul notarial nr. 507 din 25.06.2021, emis de Notar Public Lupu Maria Luiza si a extrasului de carte funciara nr. 1128 din 05.01.2022.

- **Nr. cadastral 147559 – (Sup. 534 mp)**, in proprietatea [REDACTED], in conformitate cu actul notarial nr. [REDACTED], emis de Notar Public Lupu Maria Luiza si a extrasului de carte funciara nr. [REDACTED].
- **Nr. cadastral 145478 – (Sup. 487 mp)**, in proprietatea [REDACTED], in conformitate cu actul notarial nr. [REDACTED], emis de Notar Public Lupu Maria Luiza si a extrasului de carte funciara nr. [REDACTED].
- **Nr. cadastral 146919 - (Sup. 671 mp)**, in proprietatea [REDACTED], in conformitate cu actul notarial nr. [REDACTED] emis de Notar Public Lupu Maria Luiza si a extrasului de carte funciara nr. [REDACTED].
- **Nr. cadastral 147962 – (Sup. 426 mp)**, in proprietatea [REDACTED], in conformitate cu actul notarial nr. [REDACTED] emis de Notar Public Lupu Maria Luiza si a extrasului de carte funciara nr. [REDACTED].
- **Nr. cadastral 147961 – (Sup. 424 mp)**, in proprietatea [REDACTED] si [REDACTED], in conformitate cu actul notarial nr. [REDACTED], emis de Notar Public Lupu Maria Luiza si a extrasului de carte funciara nr. [REDACTED].
- **Nr. cadastral 147960 – (Sup. 2800 mp)**, in proprietatea [REDACTED] in conformitate cu actul notarial nr. [REDACTED], emis de Notar Public Lupu Maria Luiza si a extrasului de carte funciara nr. [REDACTED].
- **Nr. cadastral 148049 – (Sup. 3501 mp)**, in proprietatea [REDACTED] in conformitate cu actul notarial nr. 3300 din 21.12.2016, emis de Notar Public Lupu Maria Luiza si a extrasului de carte funciara nr. [REDACTED].
- **Nr. cadastral 148154 – (Sup. 3231 mp)**, in proprietatea [REDACTED] in conformitate cu actul notarial nr. [REDACTED], emis de Notar Public Lupu Maria Luiza si a extrasului de carte funciara nr. [REDACTED].
- **Nr. Cadastral 135253 – (Sup. 313 mp)**, in proprietatea Consiliului Local Ploiesti cu drept de folosinta catre [REDACTED] in baza actului notarial nr. [REDACTED] / [REDACTED], emis de Notar Public Popescu Viorica, in conformitate cu extrasul de carte funciara nr. [REDACTED].
- **Nr. Cadastral 126079 – (Sup. 312 mp)**, in proprietatea Consiliului Local Ploiesti cu drept de folosinta gratuita catre [REDACTED] si [REDACTED], in conformitate cu actul notarial [REDACTED] / [REDACTED], emis de Notar Public Meirosu Mihai Gabriel si cu extrasul de carte funciara nr. [REDACTED].
- **Nr. Cadastral 139940 - (Sup. 313 mp)**, in proprietatea Consiliului Local Ploiesti cu drept de folosinta catre [REDACTED], in conformitate cu contractul de construire nr. [REDACTED] / [REDACTED], emis de Notar Public Dumitrescu Carmen si cu extrasul de carte funciara nr. [REDACTED].
- **Nr. Cadastral 126267 - (Sup. 313 mp)**, in proprietatea Consiliului Local Ploiesti cu drept de folosinta catre [REDACTED] si [REDACTED], in conformitate cu contractul de construire nr. [REDACTED] / [REDACTED], emis de Notar Public Carmen Dumitru si cu extrasul de carte funciara [REDACTED].
- **Nr. Cadastral 134015 – (Sup. 313 mp)**, in proprietatea Consiliului Local Ploiesti cu drept de folosinta catre [REDACTED] in confomitate cu actul administrativ nr. [REDACTED] / [REDACTED], emis de Primaria Ploiesti si cu extrasul de carte funciara nr. [REDACTED] / [REDACTED].
- **Nr. Cadastral 129971 - (Sup. 294 mp)**, in proprietatea Consiliului Local Ploiesti cu drept de folosinta catre MENESTYS SRL in conformitate cu actul notarial n [REDACTED] /

19.06.2016, emis de Notar Public Calin Mirela si cu extrasul de carte funciara nr. 1/144097/06.12.2022

- **Nr. Cadastral 125706 - (Sup. 313 mp)**, in proprietatea Consiliului Local Ploiesti cu drept de folosinta catre **PODEA MARIA**, in confomitate cu actul notarial

1/33957/05.12.2021, emis de Notar Public Minea Octavian si cu extrasul de carte funciara nr. 1/1644057/06.12.2022

- Strada ALBA IULIA – (Sup. 4572 mp) , in proprietatea Municipiului Ploiesti

- Alti proprietari cu imobile neintabulate avand nr. Postale: 60, 54, 52, 48, 44, 42, 38, 36.

LIMITA ZONA STUDIATA S= 89.137 mp

LIMITA ZONA REGLEMENTATA S = 64.808 mp

2.2. Încadrarea în localitate

Terenul studiat, are o formă neregulata si are deschidere la strada : Alba Iulia vecini:

- la Est - Str. Alba Iulia, Nr. 124694, Nc. 129646, Nc. 130126, Nc. 130127, Nc. 148151
- la Sud – Nc. 144477, Nc. 144478, Nc. 144194, Nc. 147560, Nc. 147559, Nc. 145478, Nc. 146919, Nc. 147962, Nc. 147961, Nc. 147960, Nc. 144398.
- la Vest – Nc 146923 – De 109
- la Nord – Nc 148152

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 Alba Iulia

Actualmente str.Alba Iulia este amenajata la 13.25m intre aliniamente compus din:7m parte carosabila, trotuar de 1.5m si spatiu verde de 1.3m pe o latura si spatiu verde de 3.45m pe cealalta latura.

Conform PUD pentru aceasta strada a fost reglementat un profil de 13 între aliniamente astfel: 7m parte carosabila, 2x1m spatiu verde, 2x2m trotuare.

Prin PUD a fost reglementata o trama suplimentara cu profil de 9m pentru drumul de la sud avand 6m parte carosabila si 2x1.5m trotuare si profil 3-3 cu 13m între aliniamente compus din: 7m parte carosabila, 2x1m spatiu verde, 2x2m trotuare

2.5. Ocuparea terenurilor

Terenul pentru care s-a demarat documentatia este liber de constructii.

2.6. Echiparea edilitară

În zona teritoriului studiat exista posibilitatea racordarii la toate retelele edilitare:

- reseaua de alimentare cu apa (în zona studiata exista retea publica de apa potabila PEID cu diametrul De 160mm).

- reseaua de canalizare (în zona studiata exista retea publica de canalizare din PVC De 300 mm)

- reseaua de gaze naturale – exista retea publica de gaze naturale ce apartine Distrigaz Sud Retele, RP PE 32 mm

- reseaua de electricitate – se regaseste retea de electricitate, detinuta de Electrica, LEA 20 KV, LES 20 KV, LES 6 KV, LES 0,4 KV.

- retea de telefonie – în zona studiata exista canalizatie telefonica conform datelor furnizate de Orange Romania Communication.

- RASP iluminat public – pe strada Alba Iulia exista retea de iluminat public 0,4 KV.

Prin PUD Carino aprobat cu HCL nr. 80 / 30.03.2001 a fost reglementata echiparea edilitara astfel:

- pentru alimentarea cu apa potabila a zonei de locuit Carino se propune o retea inelara Dn200/150 pe trama stradala principala. Aceasta retea fiind alimentata din gospodaria de apa Nord existenta, putand transporta debitul de apa pentru consum menajer. Lungimea estimativa a acestei retele Dn150 – L=17700 m, Dn200 - L5100m.

- Apele uzate menajere vor fi preluate de o retea Dn200-250 din tuburi de PVC si vor fi conduse în canalizarea oraseneasca.

- Apele pluviale vor fi preluate de o retea Dn300-Dn700 din tuburi PAFS si vor fi conduse în colectorul I al canalizarii orasenesti.

- Apele uzate menajere vor fi preluate de la gospodarii prin canale secundare si vor descarca în colectoarele principale PVC Dn200-Dn250 prevazute, în lungime totala de cca. 7125 m.

Echiparea tehnico-edilitara conform PUD Carino urma sa fie realizata centralizat de catre primarie.

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 5.552 m in raza de grad IV de influentala (5.600m) a substantelor toxice emanate rezultand ca terenul se afla partial 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 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 10-7 (table 1 - Matrice de compatibilitate teritorială cu alternativa construita) fiind permise constructii e tipul C, D.

In conformitate cu Planul Seveso anexat, amplasamentul se afla intre razele Soba Claus 30 min CM1 – Grad IV si Soba Claus 60 min CM1 – Grad IV (partial).

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;

2.8. Opțiuni ale populației

La faza actuala, Studiu de Oportunitate a fost informată populația din zona studiată în conformitate cu procedura de consultare a populației, iar aceștia își vor exprima opiniile.

Punctul de vedere al elaboratorului prezentului PUZ este favorabil solicitării beneficiarului, considerând oportună intenția acestuia.

2.9. Disfuncționalități

Din analiza situației existente s-au conturat o serie de disfuncționalități:

- Terenul este parțial afectat de influența Seveso – a Rafinării Petrotel Lukoil, acoperind o porțiune foarte mică a terenului, conform planului Seveso U.00 anexat.
- Conform avizului de apă obținut de la Apa Nova, amplasamentul este afectat de conducta de aducțiune a Frontului de captare Ploiești Nord-Est, Ol Dn 400 mm, care generează conform avizului o zonă de protecție hidrogeologică.
- Conform avizului de electricitate în extremitatea vestică a terenului se afla doi stâlpi de electricitate – LEA 20 Kv care urmează a fi relocaliți, spre drumul existent în vecinătatea apropiată a amplasamentului.

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 prezintă o pantă de aproximativ 3 m pe direcția Sud – Nord. Terenul nu prezintă probleme de stabilitate.

Studiul de trafic a avut ca scop de a analiza influența traficului generat de obiectivul propus. În analiza traficului s-a considerat că distribuția traficului generat de investiție va urmări distribuția fluxurilor de trafic măsurate la nivelul anului 2022 în rețeaua de transport existentă.

Au fost comparați indicatorii de performanță înregistrați pentru patru scenarii:

- Scenariul 1, Fără Proiect, ora de varf AM – An 2030 - este considerat scenariul de referință – rețeaua strădală existentă, reglementarea actuală a circulației și intensitatea orară a traficului prognozat dimineața;
- Scenariul 2, Fără Proiect, ora de varf PM – An 2030 – este considerat scenariul de referință – rețeaua strădală existentă, reglementarea actuală a circulației și intensitatea orară a traficului prognozat după amiază;

- Scenariul 3, Cu Proiect, ora de varf AM – An 2030 – Situatia proiectata cu acces auto, din Str. Alba Iulia, intensitatea orara a traficului prognozat dimineata;

- Scenariul 4, Cu Proiect, ora de varf PM – An 2030 – Situatia proiectata cu acces auto, din Str. Alba Iulia, intensitatea orara a traficului prognozat dupa-amiaza;

Accesul catre Investitia propusa se realizeaza din Strada Alba Iulia, strada ce inregistreaza la orele de varf valori de trafic reduse (250 vehEt/h);

- Totalul deplasarilor, (estimate la operarea la capacitate), produse si atrase de investitie la orele de varf sunt:

- $Q_{\text{calcul}} = 198 \text{ veh/ora} - \text{AM};$

- $Q_{\text{calcul}} = 260 \text{ veh/ora} - \text{PM};$

- In urma simularilor de trafic, se observa ca traficul nou generat de investitia propusa, nu conduce la depasirea capacitatii in intersectiile studiate, rezerva de capacitate minima in intersectiile cele mai solicitate fiind de apx. 20%.

- De asemenea, in scenariile Cu Proiect, a rezultat ca rezerva de capacitate a intersectiilor studiate, permite preluarea fluxurilor de trafic generate de Investitia

„Instrutiunile pentru efectuarea inregistrarii rutiere pe drumurile publice, ord. 1249 din 08.07.2004”, fac referire la recensamantul cincinal realizat de CESTRIN, mai cu seama la recensamantul la nivel national pe drumurile (Aut, DN, DJ si DC), din anul 2005. Acesta se actualizeaza la fiecare 5 ani si se preteaza in special pentru drumurile de interes national si judetean, si mai putin pentru masuratorile realizate la nivel de ora de varf pentru determinarea capacitatii de circulatie pe strazi aflate in localitati urbane. Ultima actualizare a acestui ordin este ord 145/359/2022 - ind. AND 557/2022.

Masuratorile de trafic efectuate de proiectant s-au realizat cu dispozitive video si radar cu detectie folosind radiatia in banda microunde: RTMS SX 300. Astfel s-a determinat volumul si distributia traficului pentru 24 ore, ca mai apoi in baza filmarilor efectuate sa se determine compozitia si volumul de trafic la ora de varf AM/PM in zona studiata; Intrucat masuratorile de trafic s-au efectuata cu dispozitive de recenziere automate sau semi automate, nu au fost necesari recenzori de trafic.

In studiul de trafic intocmit, prognoza de trafic generat de obiectivul propus s-a realizat conform unor ratii de generare a deplasarilor determinate pe baza unor studii in teren, pentru investitii cu functiuni si dimensiuni similare, realizate de institutii specializate in domeniul traficului si cu experienta de zeci de ani. Intrucat studiile mentionate mai sus au fost realizate pe teritoriul SUA, unde gradul de motorizare la nivel national este de apx. 820 veh la mia loc., aceste rate au fost ajustate in concordanta cu prognoza indicelui de motorizare pentru Municipiul Ploiesti – conform PMUD Mun. Ploiesti.

Scenariul de evolutie pentru drumuri publice realizat de Cestrin se preteaza pentru studii de macrosimulare ce implica reseaua de drumuri cu interes national si judetean din afara oraselor, intrucat posturile de recenziere in baza carora s-a realizat scenariul sunt amplasate in afara oraselor. De asemenea, astfel de scenarii sunt calculate pentru evolutia traficului la nivel national exprimat in MZA si nu pentru calcule de capacitate ale intersectiilor din orase ce implica traficul orar de varf si microsimulare. Scenariile de

prognoza pt localitati si pentru microsimulare sunt influentate de evolutia gradului de motorizare si a gradului de mobilitate inregistrat la nivelul localitatii respective.

Intrucat majoritate deplasarilor generate de obiectivul propus sunt catre oras (deplasari de tip serviciu -acasa, iar majoritatea locurilor de munca sunt in Municipiul Ploiesti), influenta proiectului asupra sensului giratoriu (strada Laboratorului – Bd. Republicii (DJ101)), este minima, impactul major al traficului fiind asupra sensului giratoriu ovoidal din zona Kaufland, precum si a intersectiei Str. Alba Iulia – DJ102, intersectii ce au fost considerate in analiza de trafic.

In studiul de trafic, prognoza de trafic generat de obiectivul propus s-a realizat conform unor ratii de generare a deplasarilor determinate pe baza unor studii in teren, pentru investitii cu functiuni si dimensiuni similare, realizate de institutii specializate in domeniul traficului si cu experienta de zeci de ani. Intrucat studiile mentionate mai sus au fost realizate pe teritoriul SUA, unde gradul de motorizare la nivel national este de apx. 820 veh la mia loc., aceste rate au fost ajustate in concordanta cu prognoza indicelui de motorizare pentru Municipiul Ploiesti – conform PMUD Mun. Ploiesti.

Din studiul de circulatie intocmit se pot preciza urmatoarele:

- se analizeaza solutia accesului in incinta studiata si corelarea tramei stradale din incinta studiata cu restul tramei stradale aferenta zonei studiate , astfel se propune:

- ❖ Reglementarea prospectelor pentru strada Alba Iulia
- ❖ Reglementarea drumului paralel cu drumul Puturilor conform PUZ –ului Cartier Carino
- ❖ Amenajarea unui acces principal si unui acces secundar din strada Alba Iulia si o trama stradala interioara ce va deservii intreaga investitie
- ❖ Asigurarea locurilor de parcare necesare in incinta
- ❖ Perimetru studiat pentru studiu de trafic si de circulatie porneste de la Bulevardul Republicii, continua pe strada Alba Iulia, pana la strada Gageni-DJ102.

Strada Alba Iulia

- Tronsonul studiat, in prezent este asfaltat dispunand de 2 fire de circulatie, alcatuit din 7,00 m parte carosabila, incadrata de trotuar si spatiu verde pe partea dreapta si spatiu verde pe partea stanga.

- avand o latime cadastrala de 13,25 m, conform profil transversal 1-1–existent si se propune modernizat conform profil 1-1, ce a facut parte din PUZ-ul anterior aprobat, cu urmatoarele elemente:

2 x 3,50 m parte carosabila

Dreapta 1,30 m spatiu verde

1,50 m trotuar

Stanga 0,45 m spatiu verde

1,50 m pista biciclete

1,50 m trotuar

Drumul Puturilor nu se poate da in circulatie dar conform PUZ Carino se propune un drum paralel cu drumul Puturilor ce va debusa in DJ102

Astfel se propune REZERVAREA terenului pentru amenajarea drumului interior pozat paralel cu Drumul Puturilor dar amplasat la distanta de 10,0 m fata de conducta de aductiune, conform profil transversal 2-2–preluat din PUZ Cartier Carino, avand urmatoarele elemente:

2 x 7,00 m parte carosabila

cu zona mediana de 2,00 m spatiu verde

Stanga : 1,00 m trotuar

Dreapta : 2,00 m spatiu verde si 3,00 m trotuar

Ampriza totala de 22,00 m .

Amenajare acces principal /acces secundar

Accesul principal

Se propune spre amenajare un acces principal prin amenajarea unei minigiratii , conform Planului de situatie , anexat , **fara afectarea limitelor de proprietate adiacente** .

Elemente geometrice ale minigiratiei studiate :

- numarul si latimea benzilor, pe fiecare brat al intersectiei;
- numarul, lungimea si latimea benzilor si pentru viraje;
- configuratia si dedicatia benzilor;
- declivitatea (inclinarea longitudinala) carosabilului pe fiecare brat;
- raza de racordare a bordurilor;
- lungimea maxima de stocaj;
- alte elemente particulare.

Se va amenaja o intersectie tip minigiratie ,cu calea inelară alcătuită dintr-o parte carosabilă propriu zisă de 5,50 m latime, încadrată de borduri denivelate .

Calea inelara va fi prevazuta cu imbracaminte asfaltica , incadrata de un inel de siguranta .

Partea carosabila a caii inelare va avea panta unica de 2,5% dinspre inelul de siguranta spre exteriorul minigiratiei.

Raza insulei centrale va fi de 6,00 m, insula centrala va fi incadrata de un inel de semnalizare .

Căile de intrare in giratie vor avea lățimea de minim 4,50 m și vor fi racordate cu calea inelară prin raze de minim 12,00 m.

Căile de ieșire vor avea lățimea de minim 4,50 m și vor fi racordate cu calea inelară prin raze de minim 15,00 m.

Accesul secundar

Se propune spre amenajare un acces secundar prin racordare simpla , cu relatie de dreapta , conform Planului de situatie , anexat , fara afectarea limitelor de proprietate adiacente .

Se va amenaja un acces simplu prin racordare prin raze de 7,00m pe latimea minima de 7,00 m.

Acces exclusiv sediu administrativ

Deasemeni se propune un acces ce va deservi exclusiv parcare destinata sediului administrativ al viitorului cartier rezidential, prin racordare simpla ,cu relatie de dreapta, conform Planului de situatie , anexat ,

Acest un acces simplu se va realiza prin racordare cu raze de 5,00 m pe latimea minima de 6,00 m , fara afectarea limitelor de proprietate adiacente .

Trama stradala majora de pe terenul studiat , va fi bazata pe drumuri de acces interioare , conform profilelor propuse A-A si B-B .

Profilul A-A, avand urmatoarele elemente :

7,00 m parte carosabila

Dreapta 5,00 m parcare

1,50 m trotuar

Stanga 1,50 m trotuar

1,00 m spatiu verde

Ampriza totala de 16,00 m

Profilul B-B, avand urmatoarele elemente :

7,00 m parte carosabila

2 x 1,50 m trotuar

Ampriza totala de 10,00 m

Asigurarea locurilor de parcare necesare in incinta

Pe terenul studiat se estimeaza construirea unui ansamblu rezidential ce va include :

- 11 imobile cu o capacitate de cca 600 apartamente si un imobil pentru zone complementare.

Total necesar $600 \times 1,5 = 900$ locuri de parcare si se va suplimenta cu cca. 60 parcaje pentru zonele complementare , pentru aceasta investitie si se estimeaza un numar total de 960 parcaje .

Locurile parcare supraterane vor fi pozate sub un unghi de 90 grade fata de caile de rulare si vor avea dimensiunile de minim 5,00 m x 2,50 m sau pozate longitudinal fata de caile de rulare si vor avea dimensiunile de minim 5,50 m x 2,50 si spatiu de manevra necesar de minim 5,50 m, astfel incat toate autoturismele sa poata intra cu fata si iesi tot cu fata din incinta studiata.

Locurile parcare subterane vor fi pozate sub un unghi de 90 grade fata de caile de rulare si vor avea dimensiunile de minim 5,00 m x 2,40 m sau pozate longitudinal fata de caile de rulare si vor avea dimensiunile de minim 5,50 m x 2,40 si spatiu de manevra de minim 5,00 m, necesar astfel incat toate autoturismele sa poata intra cu fata si iesi tot cu fata din incinta studiata.

Rampele de acces catre subsolurile imobilelor se vor racorda la carosabilul drumurilor interioare prin raze de 6,00 m pe latimea de minim 5,50 m si vor avea panta de maxim 18%.

Din studiu de retele tehnico edilitare se precizeaza:

- In vecinatatea incintei studiate sunt regasite utilități tehnico-edilitare : alimentare cu apă, canalizare menajeră și pluvială, energie electrica si alimentare cu gaze naturale. Constructiile viitoare vor beneficia de racordurile și bransamentele la utilitățile tehnico edilitare de la edificatele existente - prin prelungirea acestora la parcelele nou create.

Instalatie electrica

- Pentru alimentarea cu energie electrică a noului obiectiv se propune extinderea rețelei LES 0.4 kV - PC 6035 existenta in vecinatatea zonei studiate. In cazul in care din rețeaua existenta LES 0.4 kV nu poate acoperii necesarul de putere absorbita aferent dezvoltarii dorite se propune instalarea unui post de transformare 20/0,4 kV în anvelopă de beton amplasat pe terenul studiat alimentat prin racord subteran din linia aeriană de medie tensiune existentă in zona la NW de amplasament.

- Din rețeaua existenta 0.4 kV sau Postul Trafo propus in functie de avizul tehnic de racordare emis de Distributie Energie Electrica Romania sucursala Ploiesti se vor alimenta consumatorii de energie electrică din incinta noului obiectiv - clădiri propuse etc. În incinta noului obiectiv se propune ca întreaga distribuție a energiei electrice să se facă prin linii electrice subterane, atât pentru alimentarea clădirilor cât și a altor consumatori din incintă (iluminat exterior etc.). Iluminatul exterior se va alimenta din FB (Firida Bransament) prin cabluri electrice montate subteran și va fi destinat iluminării căilor de acces auto și pietonal, parcurilor etc.

Instalatie alimentare apa potabile

- Conform Aviz obtinut de la furnizorul serviciului public de alimentare cu apa al Municipiului Ploiesti (APA NOVA) in zona terenului studiat exista rețea alimentare cu apa potabila din PEID cu diametrul de Dn 160mm ce functioneaza la o presiune de cca 3.8 bar de la care sunt alimentati consumatorii existenti delungul drumului Alba Iulia. Pentru asigurarea alimentarii cu apa pentru zona studiată se propune extinderea conductei de apa din rețeaua existenta printr-un singur bransament, care va alimenta, consumatorii de apa rece, echipamentele de prepararea apei calde de consum, diverse instalatii de apa rece (pentru stropit spații verzi, spălat platforme si stingere incendiu, etc). Bransamentul va asigura un debit de 10l/s la presiunea actuala de functionare a rețelei publice de circa 3,5 bari. Racordarea noului complex de locuinte la aceasta rețea se va face in baza unui proiect intocmit de un proiectant autorizat si respectand avizul tehnic de racordare eliberat de furnizorul serviciului public de alimentare cu apa al Municipiului Ploiesti (APA NOVA).

- Alimentarea cu apa potabila a obiectivelor va fi realizata printr-un racord de PEHD DN110 din rețeaua publica de apa potabila din strada Alba Iulia (racord comun cu faza 2). Instalatia de alimentare cu apa rece si calda de consum pentru distributie, se va executa din conducte din polietilena reticulata la presiuni inalte tip PE-Xa. Conductele de alimentare cu apa rece vor fi izolate impotriva producerii condensului cu tuburi de cauciuc sintetic (tip Armaflex) avand grosimea de 9 mm. Conductele de alimentare cu apa rece/calda a obiectelor sanitare de la parter, vor fi pozate la plafon, iar din aceste conducte vor fi prevazute ramificari catre fiecare obiect sanitar in parte. Toate conductele care transporta apa vor fi montate ingropat sub adancimea de inghet 0,80 m fata de cota terenului amenajat (conf. STAS 6054/77).

Instalatii canalizare ape menajere

- Conform raspuns APA NOVA din 27.02.2023, avem posibilitatea unui singur bransament pentru intreaga investitie (faza si faza 2), care poate prelua un debit de 10l/s, cu conditia realizarii unui tronson de retea publica de canalizare de circa 100m (lucrari suportate de investitor).
- Conform conditiei debitului maxim de preluare ape menajere de 10 l/s, in interiorul proprietatii se va prevedea o statie de pompare ape uzate menajere cu rezervor prin intermediul careia se vor evacua apele uzate la reseaua publica conform debitului precizat.
- Apele uzate menajere vor fi colectate prin intermediul coloanelor de canalizare, de unde vor fi evacuate gravitational prin curgere libera catre statia de pompare ape uzate menajere, de unde vor fi evacuate prin pompare catre reseaua publica conform debitului precizat.
- Conductele de canalizare cu curgere gravitationale se vor monta cu pante indicate in proiectul tehnic sau in STAT 1795. Instalatia de canalizare menajera se va executa cu conducte din polipropilena PP. Toate conductele care transporta apa vor fi montate ingropat sub adancimea de inghet de 0.80m fata de cota terenului amenajat (conf. STAS 6054/77).

Canalizarea apelor meteorice

- Apele pluviale de pe invelitoarea imobilului vor fi colectate prin intermediul unui sistem de receptori de terasa dispusi in punctele de minim ale acoperisului. Instalatia va avea coloane de descarcare pana la nivelul subsolului cu montaj prin interiorul cladirii, unde se vor racorda in conducte orizontale la tavan si descarcate mai departe gravitational spre exteriorul cladirii si de aici vor fi conduse catre bazinele de retentie din apropiere.
- Conform adresei de la Apa Nova nr. 23003048 / 20.03.2023 va fi prevazut un record la reseaua pluviala de pe strada Alba Iulia, ce va prelua un debit admis de 20 l/s, acesta se va realiza concomitant cu cel de la reseaua menajera.
- Captarea apelor pluviale din zonele de balcoane se va realiza prin montarea de sifoane de terasa, si captarea prin coloane verticale montate in interiorul cladirii, coloane avand trasee verticale pana la nivelul subsolului, unde se vor racorda in conducte orizontale la tavan si descarcate mai departe gravitational spre exteriorul cladirii si de aici vor fi conduse catre bazinele de retentie din apropiere.
- Apele pluviale provenite din zona de curte interioara si de la nivelul spatilor verzi, se vor colecta printr-un sistem de drenuri. Instalatia va avea coloane de descarcare pana la nivelul subsolului, unde se vor racorda in conducte orizontale la tavan si descarcate mai departe gravitational spre exteriorul cladirii si de aici vor fi conduse catre bazinele de retentie din apropiere.
- Conductele de canalizare cu curgere gravitationala se vor monta cu pantele indicate in proiect, sau in STAS 1795 si vor avea indicele de rezistenta la presiune necesar zonei de instalatie in care se monteaza. Conductele de canalizare cu curgere gravitationala se vor monta cu pantele indicate in proiect, sau in STAS 1795 si vor avea indicele de rezistenta la presiune necesar zonei de instalatie in care se monteaza.

In ce priveste sursele de apa front captare Ploiesti Nord-Est vor ramane in vigoare conditiile impuse in avizul 273 / 2022 cu mentiunea ca se vor realiza sondaje pentru identificarea

conductei de aducțiune împreună cu reprezentanții Apa Nova și se va respecta zona de protecție sanitară generată de acesta, conform HG 930 / 2005

Instalație gaze naturale

- În lungul străzii Alba Iulia aflată la Sud-Est de amplasament, există rețea de alimentare cu gaze naturale. Noile clădiri vor fi racordate la rețeaua de alimentare cu gaze propusă în zona de studiu, prin extinderea rețelei existente PE 90mm aflată pe str Alba Iulia.
- Conducta de alimentare cu gaze naturale va fi realizată prin extindere din str Alba Iulia până la zona de studiu a amplasamentului, apoi urmează traseul străzilor propuse.
- Gazul metan se utilizează în scop casnic precum și ca sursă de producere agent termic (apa caldă de joasă presiune <0,7 bar) sau ca sursă directă de încălzire la unele locuințe.

Conform studiului de însorire efectuat se constată faptul că locuințele din vecinătatea de SUD și EST a amplasamentului vor beneficia de însorire directă în intervalul 08:00 – 16:00 însumând un total de cel puțin 2 ore de însorire directă .

Imobilele propuse vor beneficia de însorire directă pentru toate camerele de locuit cu orientare Est Sud și Vest .

În baza studiului efectuat atât locuințele din vecinătate cât și imobilele propuse beneficiază de cel puțin 1.5 h/zi de luminare directă pentru fiecare cameră locuibilă , respectându-se astfel conformitatea duratei de însorire cu art. 3(1 și 2) din Ordinul nr.119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, publicat în Monitorul Oficial, Partea I nr. 127 din 21 februarie 2014 , modificat prin OMS nr 994 / 2018.

3.2. Prevederi ale P.U.G

Din punct de vedere al încadrării amplasamentului în documentațiile aprobate, **terenul este situat în intravilanul localității Ploiești – UTR N-7**

Conform PUG – teren cu interdicție de construire până la elaborare PUZ și zona de protecție sanitară având destinația : **POT = 35% , CUT = 1.2** având destinația :

Lm - zona locuințe, cu regim de înălțime P, P+1-2 și regim mixt de înălțime

Lb / Lm – Zona mixtă locuințe colective / locuințe individuale

L – zona locuințe

IS- Zona pentru instituții și servicii complexe

P- Zona parcuri, recreere și sport

Ccr – Zona cai de comunicații

Gc- Zona gospodărie comunala

Conform PUD CARINO, POT = 40% , CUT = 1.5 , având destinația :

Lm – zona locuințe, cu regim de înălțime P, P+1-2

P- Zona parcuri , recreere și sport

Ccr – Zona cai de comunicatii , profil existent 3-3, identificat pe plansa U.02 – Situatie Existenta (In conformitate cu PUD – aprobat).

Categoria de folosinta a terenului : **arabil**

In conformitate cu PUG si RLU, terenul se afla in zona cu interdictie de construire pana la elaborare PUZ si ZO_{na} de protectie sanitara cu regim sever.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Amplasarea investitiilor viitoare nu va conduce la schimbarea destinatiei terenurilor din zonele învecinate.

3.4. Modernizarea circulatiei

Se va aprofunda impreuna cu studiul de circulatie, totodata se va respecta normativul HGR 525/1996, pentru amenajarea locurilor de parcare necesare in corelare cu activitatea fiecărei constructii in parte, asa fel incat sa fie in concordanta si cu cerintele beneficiarului, respectiv Furtos Mihaela. Dupa realizarea studiului de fundamnetare a circulatiei, vor fi stabilite solutiile cele mai elocvente.

Se propune realizarea urmatoarelor porfile:

Str.Alba Iulia 1-1 cu 13.25m intre aliniamente, astfel> 7m parte carosabila, 3,3,,

Strada profil 3-3 cu 13m intre alinamente compus din:7m parte carosaila, 2x1m spatiu verde si 2x2m trotuare.

Se vor realiza legaturi / treceri peste linia puturilor catre Blejoi.

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

Prin prezentul documentatie se propune analizarea cerintelor beneficiarului care doreste amplasarea unui cartier rezidential, propunerea de circulatii carosabile si pietonale, spatii verzi, locuri de joaca etc.

Terenul studiat va apartine unui nou UTR NOU, cu urmatoarele zone functionale:

- Lb – zona locuinte colective

Indicatori urbanistici POT propus = 40%, CUT propus 1,8

Regim de inaltime

Lb1 = Rh max= S/D+P+2, Hmax. = 12 m

Lb2 = Rh max= S/D+P+3, Hmax. = 15 m

Lb3 = Rh max= S/D+P+8, Hmax. = 33 m

- SP– subzona spatii verzi, agrement si sport

Indicatori urbanistici POT propus = 10%, CUT propus = 0.1

Regim de inaltime = P

Hmax = 6 m

Ppr - subzona plantatii de protectie

- CCR – subzona cai de comunicatii rutiere

Retragerile fata de aliniament strada Alba iulia minim - 23,50 m

Retragerea fata de aliniamentul de la strada paralela cu linia puturilor profil 2-2 este de minim 5 m

Retragerea fata de drumurile propuse pe directia est-vest, profil B-B este de minim 9m.

Retragerea fata de aliniamentul drumului propus partial ca pasaj subteran va fi de minim 5m pentru portiunea supraterana a acestuia.

Zona Lb - va cuprinde functiuni complementare cartierului:

- gradinite
- scoli , invatamant privat de tip after-school
- dispensar
- cafenea, cofetarie
- spatii de agrement – piscina, spatiu de joaca pentru copii
- cladiri de cult

In plansa de mobilare s-au propus 11 imobile de locuinte colective cu un total de 600 apartamente , pentru care se vor realiza 1,5 locuri de parcare, rezultand un total de 900 parcaje si fiind suplimentate cu inca 60 de locuri de parcare pentru zonele complementare (amplasate la nivelul teranului si subteran) si o cladire multifunctionala (care poate avea dotari de cartier : invatamant privat de tip after-school, cabinte medicale individuale, dispensar, piscina, cladiri de cult) , spatii plantate (gradini, spatii de loisir, luciu de apa).

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

ZONA STUDIATA

	EXISTENT		PROPOS	
BILANT TERITORIAL	89.137,0 mp	100%	89.137,0 mp	100%
ZONA LOCUINTE - Lm	63.215,0 mp	70.92%	11.367,0 mp	12,75%
ZONA LOCUINTE - Lb	0,0 mp	0,00%	42.922,0 mp	48,16%
ZONA MIXTA - Lb/Lm	8.472,0 mp	9,50%	8.472,0 mp	9,50%
ZONA CAI COMUNICARE - Ccr	15.107,0 mp	16,95%	21.511,0 mp	24,14%
SPATII VERZI - Ppr-protectie	2.343,0 mp	2,63%	2.624,0 mp	2,94%
SPATII VERZI - SP-agrement	0,0 mp	0,00%	2.241,0 mp	2,51%

TEREN REGLEMENTAT

	EXISTENT		PROPOS	
BILANT TERITORIAL	64.809,0 mp	100%	64.809,0 mp	100%
ZONA LOCUINTE - Lm	50.394,0 mp	77,76%	0,0 mp	0,00%
ZONA LOCUINTE - Lb	0,0 mp	0,00%	42.922,0 mp	66,23%
ZONA CAI COMUNICARE - Ccr	12.583,0 mp	19,42%	17.462,0 mp	26,94%
SPATII VERZI - Ppr-protectie	325,0 mp	0,50%	2.184,0 mp	3,37%
SPATII VERZI - SP-agrement	1.506,0 mp	2,32%	2.241,0 mp	3,46%

3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare

Pentru realizarea și exploatarea investitiei vor fi asigurate următoarele utilități:

- a) Electrica - In conformitate cu avizul de electricitate obtinut de la Electrica Furnizare nr. 3010220917826 / 20.09.2022, pe strada Alba Iulia se regaseste reseaua LES 0,4 Kv, retea LEA 20 Kv, retea LES 20 Kv si retea LES 6 Kv, in extremitatea de sud si vest a terenului. In partea vestica a terenului se afla doi stalpi de electricitate – LEA 20 Kv care urmeaza a fi relocati, spre drumul existent in vecinatatea apropiata a amplasamentului.
- b) Gaze – In conformitate cu avizul obtinut dela DistriGaz Sud Retele nr. 15987 – 317861.956 / 06.09.2022 exista conducta Rp Pe 32 mm aflata pe strada Alba Iulia.

- c) Alimentarea cu apă. – In conformitate cu avizul obtinut de la Apa Nova nr. 273 / 14.09.2022 exista conducta de alimentare cu apa OL200 mm pe strada Alba Iulia si conducta de aductiune Ol Dn 400 mm a frontului de captare Ploiesti-Nord-Est.

In aviz se precizeaza urmatoarele:

Terenul se invecineaza cu Frontul de captare Nord Est, intrand sub incidenta restrictiilor impuse de legislatia privind zonele de protectie sanitara cu regim sever si de restrictie si sub incidenta restrictiilor privind zona de protectie hidrogeologica, conform HG 930/ 2005. Se va respecta HG . 930/ 2005 privind instituirea zonelor de protectie sanitara cu regim sever pentru perimetrele fronturilor de captare, a statiilor de pompare si a conductelor de aductiune, in cazul de fata 10m stanga-dreapta de la generatoarea laterala a conductei de aductiune

- Debitul de apa potabila aprobat conform adresei cu nr. 23002318 / 27.02.2023, emisa de Ap Nova Ploiesti este de 10l/s si poate fi furnizat din reseaua publica de distributie aflata pe strada Alba Iulia, cu alimentare din sursa Movila Vulpilor, la presiunea de 3.5 bar, in conditii normale de functionare.

- In functie de dezvoltarea imobiliara ce se doreste a se realiza, debitul de apa potabila poate fi suplimentat in conformitate cu cerinta de apa si poate necesita redimensionarea retelei publice de apa din zona.

- In cazul in care solutia tehnica pentru limitarea si stingerea incendiilor impune o anumita valoare a presiunii si a debitului ce nu pot fi asigurate din reseaua publica de distributie, proiectantul retelei interioare de apa va prevedea prin proiectul retelelor interioare rezerva de incendiu si un sistem de ridicare a presiunii. Nu se admite pomparea direct din reseaua publica de distributie.

d) Canalizare – In conformitate cu avizul obtinut de la Apa Nova nr. 273 / 14.09.2022 exista conducta de canalizare menajera pe strada Alba Iulia si conducta de canalizare pluviala si tot conform adresei 23002318 / 27.02.2023, emisa de Ap Nova Ploiesti se poate asigura preluarea unui debit maximal de 10l/s ape uzate de tip menajer.

In aviz se precizeaza urmatoarele:

- Avand in vedere configuratia retelelor publice de canalizare pe strada Alba Iulia, este necesar sa se prevada doua retele de canalizare la interiorul proprietatii, o retea pentru preluarea apelor pluviale si o retea pentru preluarea apelor uzate menajere. Dezvoltatorul va impune aceasta regula (sistem separativ pentru preluarea apelor uzate menajere si pluviale) pentru fiecare imobil in parte.

- La proiectarea retelelor interioare de canalizare pluviala si menajera se va tine cont de precizarea ca adancimea recomandata pentru caminele de racord este de -1.4 m.

- In cazul in care debitul de apa pluviala rezultat din calcul este mai mare decat cel pe care ii poate prelua APA NOVA Ploiesti prin conducta stradala, se va gasi solutii pentru reducerea debitului de apa pluviala la interior, respectiv crearea de spatii verzi, pavele inierbate, infiltrari in sol, bazin de stocare ape pluviale cu pomparea in retea a debitului precizat, pomparea realizandu-se intr-un camin intermediar, apoi apele uzate fiind preluate gravitational in retea.

- In cazul in care debitul de apa uzata menajera rezultat din calcul este mai mare decat cel pe care ii poate prelua APA NOVA Ploiesti prin conducta stradala se va stoca apa uzata intr-un bazin de stocare si se va pompa controlat in retea la debitul precizat de APA NOVA Ploiesti, pomparea realizandu-se intr-un camin intermediar, apoi apele uzate fiind preluate gravitational in retea.

- Extinderea tronsonului de retea publica de canalizare in lungime de cca 100 m, in zona blocului Bl 54 - str. Cameliei, lucrari ce vor fi realizate de Apa Nova si vor fi suportate financiar de investitor/utilizator, nefiind detaliat la faza prezenta PUZ.

e) Telefonie: In conformitate cu avizul obtinut de la Orange Communication Romania SRL nr. 100/05/02/02/01/03/B/PH/1477 exista canalizatie telefonica pe strada Alba Iulia.

f) Salubritate. Contract cu firma salubritate locala.

g) RASP Iluminat – In conformitate cu avizul Obtinut nr. 4483 / 07.09.2022, exista retea electrica subterana iluminat public 0,4 Kv.

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.

3.7. Protectia mediului

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

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

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

3.8. Obiective de utilitate publica

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

Actualmente, imobilul se află în proprietatea FURTOS MIHAELA. În planșa referitoare la **"Proprietatea asupra terenurilor"** pot fi evidențiate următoarele:

- Teren proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice
- Teren proprietate publică de interes local

În ceea ce privește dotările se precizează următoarele:

- în raza de 300 m distanță față de amplasament sunt cuprinse o grădiniță (Step by Step Licurici) și Complexul Comercial Kaufland Nord,
- în raza de 500 m distanță față de amplasament sunt cuprinse două școli (Școala Grigore Moisil și Școala Henry Mathias Berthelot), o grădiniță (Grădinița Dumbrava Minunată), dar și Colegiul Național Nichita Stănescu și Parcul OZN.
- în raza de 1000 m distanță față de amplasament sunt cuprinse alte două grădinițe, Liceul Tehnologic Sfântul Apostol Andrei și încă o școală, Complexul Mare-Zona Nord (Piata Agroalimentară), Complex Comercial Penny Market, Pepco, Jysk, dar și alte două parcuri. Tot în această zonă se află și Spitalul Județean Ploiești

Din datele extrase de pe Institutul Național de statistică se observă o scădere considerabilă a numărului copiilor/elevilor (grădinițe, școli, licee), din anul 1992, până în anul 2020.

Niveluri educatie	de	Judete	Localitati	Ani			
				Anul 1992	Anul 2002	Anul 2012	Anul 2020
				Numar persoane	Numar persoane	Numar persoane	Numar persoane
Total		Prahova	130534 MUNICIPIUL PLOIESTI	61059	55575	49702	45469
Copii inscrisi in gradinite		Prahova	130534 MUNICIPIUL PLOIESTI	6473	4720	5451	4582
Elevi inscrisi in invatamantul preuniversitar		Prahova	130534 MUNICIPIUL PLOIESTI	51480	42834	37129	34322
Elevi inscrisi in invatamantul primar si gimnazial (inclusiv invatamantul special)		Prahova	130534 MUNICIPIUL PLOIESTI	29168	21752	16829	16973

Elevi inscriși în învățământul primar (inclusiv învățământul special)	Prahova	130534 MUNICIPIUL PLOIESTI	:	8738	9189	9103
Elevi inscriși în învățământul gimnazial (inclusiv învățământul special)	Prahova	130534 MUNICIPIUL PLOIESTI	:	13014	7640	7870
Elevi inscriși în învățământul liceal	Prahova	130534 MUNICIPIUL PLOIESTI	14182	13504	16957	13129
Elevi inscriși în învățământul profesional	Prahova	130534 MUNICIPIUL PLOIESTI	6873	5335	330	1924

CAPITOLUL 4 – CONCLUZII , MASURI IN CONTINUARE

- Planul urbanistic de zonă 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.

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 se vor asigura:

- pentru toate categoriile de constructii si amenajari autorizate in baza prezentului PUZ si 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 Alba Iulia, in zona studiata conform plansei Reglementari Urbanistice si a profilelor stradale minime propuse, reprezentate pe plansa U03-REGLEMENTARI URBANISTICE;

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

- pentru toate categoriile de construcții se vor asigura parcare in conformitate cu Anexa nr. 5 a HG 525/1996 – Regulamentul General de Urbanism si prevederile normativului P132-93, in functie de destinatia fiecarei constructii;

GABARITUL DRUMULUI, CATEGORIE, PROFILE:

Avand in vedere functiunea propusa pentru zona reglementata si concentrarea activitatilor intr-un areal restrans, se estimeaza un volum redus de trafic generat de zona reglementata catre intravilanul municipiului Ploiesti. Reteaua locala de strazi din interiorul municipiului va fi afectata minimal de propunerile prezentei documentatii de urbanism.

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

Racordurile circulatiilor de incinta cu aliniamentele str. Alba Iulia vor fi realizate conf. prevederilor Normativului pentru amenajarea intersectiilor la nivel pe drumuri publice, indicativ 600/2010.

Capacitatile de transport vor fi reduse. Traficul rutier in zona reglementata se va efectua preponderent cu autovehicule a caror masa totala maxima autorizata, conform Anexei 2 a Ordonantei nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, nu depaseste 40000 Kg, respectiv 8,00 tone pe osie.

Traficul generat de functiunea propusa nu genereaza greutati in fluenta circulatiei.

Nu exista fragmentari sau incomodari intre tipurile de circulatie existente in zona.

In prezent, zona nu este deservita de transportul in comun.

• PRIORITĂȚI DE INTERVENȚIE

- Rezolvarea circulației carosabile ;
- Ocuparea rațională a terenului in contextul cadrului construit ;
- Echiparea edilitară completă, proiectarea unitară și coordonată a rețelilor;
- Aspectul arhitectural artistic;
- Respectarea regulamentului local de urbanism.

ÎNTOCMIT

Arh. Georgescu Bogdan

