

**STUDIU DE OPORTUNITATE:
„ ELABORARE P.U.Z. - RIDICARE
RESTRICTII, LOTIZARE TEREN SI
REGLEMENTARI URBANISTICE IN
VEDEREA CONSTRUIRII UNUI
ANSAMBLU REZIDENTIAL CU
FUNCTIUNI COMPLEMENTARE”**

**Jud. Prahova, Mun. Ploiești, T 44,P 638/8, A638/9, A638/10, A638/11,
A638/12, nr. cad. 150464, C.F. 150464**

**BENEFICIAR: SC STUDIO PLAN CONSTRUCT SRL, str. Lastunului, 1,
Ploiesti, Prahova, 0728828815**

FOAIE DE CAPAT

DENUMIREA LUCRĂRII: **STUDIU DE OPORTUNITATE - PUZ - RIDICARE
RESTRICTII, LOTIZARE TEREN SI REGLEMENTARI
URBANISTICE IN VEDEREA CONSTRUIRII UNUI
ANSAMBLU REZIDENTIAL CU FUNCTIUNI
COMPLEMENTARE**

BENEFICIAR: **SC STUDIO PLAN CONSTRUCT SRL**

AMPLASAMENT: mun. Ploiesti, T 44, Parcela A 638/8,638/9, 638/10,
638/11/1,638/12, nr. Cad. 150464

PROIECTANT GENERAL: **B.I.A. „Mițurcă Gheorghe Viorel”**, cu sediul în mun. Câmpina,
strada Fermei, nr. 3, jud, Prahova.

DATA ELABORĂRII: Anul 2024

Șef proiect

Arh. Gheorghe Viorel Mițurcă.....



Întocmit

Arh. Simina Radoi.....



Desenat

Arh. Simina Radoi.....



CONTINUT

PIESE SCRISE

MEMORIU GENERAL :

1.INTRODUCERE

- 1.1. Date de recunoastere a documentatiei
- 1.2. Obiectul PUZ
- 1.3. Surse documentare

2.STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

- 2.1. Evolutia zonei
- 2.2. Incadrarea in localitate
- 2.3. Elemente ale cadrului natural
- 2.4. Circulatia
- 2.5. Ocuparea terenurilor, situatia existenta
- 2.6. Echiparea edilitara
- 2.7. Probleme de mediu
- 2.8. Optiuni ale populatiei

3.PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

- 3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare
- 3.2. Prevederi ale Planului Urbanistic General si RLU
- 3.3. Valorificarea cadrului natural
- 3.4. Modernizarea circulatiei
- 3.5. Zonificarea functionala, reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici
- 3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare
- 3.7. Protectia mediului
- 3.8. Obiective de utilitate publica
- 3.9. Categori de costuri ce vor fi suportate de viitorii proprietari
- 3.10. Categori de costuri ce vor cadea in sarcina autoritatii publice locale

4.CONCLUZII, MASURI IN CONTINUARE

PIESE DESENATE

U.01. INCADRARE IN ZONA	SC. 1 : 1000
U.02.I. NCADRARE IN P.U.G.	SC. 1 : 1000
U.03.1. INCADRARE IN P.U.Z.	SC. 1 : 10000
U.03.2. INCADRARE IN P.U.Z.	SC. 1 : 5000
U.04. SITUATIA EXISTENTA C.F. P.U.Z. PITICA APOSTOL	SC 1: 1000
U.05. REGLEMENTARI URBANISTICE – ZONIFICARE FUNCTIONALA	SC 1: 1000
U.06. REGLEMENTARI URBANISTICE – ECHIPARE EDILITARA	SC 1: 1000
U.07. REGLEMENTARI URBANISTICE – REGIMUL JURIDIC SI CIRCULATIA TERENURILOR	SC 1: 1000
U.08. REGLEMENTARI URBANISTICE – PROFILE STRADALE	SC 1: 50
U.09. REGLEMENTARI URBANISTICE – MOBILARE EXEMPLIFICATIVA	SC 1: 1000

STUDIU DE OPORTUNITATE:
:
**„ELABORARE P.U.Z. - RIDICARE RESTRICTII,
LOTIZARE TEREN SI REGLEMENTARI
URBANISTICE IN VEDEREA CONSTRUIRII UNUI
ANSAMBLU REZIDENTIAL CU FUNCTIUNI
COMPLEMENTARE”**

AMPLASAMENT: Jud. Prahova, Mun. Ploiești, T 44,P 638/8, A638/9,
A638/10, A638/11, A638/12, nr. cad. 150464.

:
BENEFICIAR: SC STUDIO PLAN CONSTRUCT SRL

PROIECTANT: B.I.A. „MIȚURCĂ GHEORGHE VIOREL”

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentatiei

DENUMIREA LUCRĂRII: **STUDIU DE OPORTUNITATE PENTRU RIDICARE
RESTRICTII, LOTIZARE TEREN SI REGLEMENTARI
URBANISTICE IN VEDEREA CONSTRUIRII UNUI
ANSAMBLU REZIDENTIAL CU FUNCTIUNI
COMPLEMENTARE**

BENEFICIAR: **SC STUDIO PLAN CONSTRUCT SRL**

AMPLASAMENT: **mun. Ploiesti, T 44, Parcela A 638/8,638/9, 638/10,
638/11/1,638/12, nr. Cad. 150464**

PROIECTANT GENERAL: **B.I.A. „Mițurcă Gheorghe Viorel”, cu sediul în mun. Câmpina,
strada Fermei, nr. 3, jud, Prahova.**

DATA ELABORĂRII: **Anul 2024**

1.2. Obiectul documentatiei

Prezenta documentație **STUDIU DE OPORTUNITATE PENTRU
RIDICARE RESTRICTII, LOTIZARE TEREN SI REGLEMENTARI
URBANISTICE IN VEDEREA CONSTRUIRII UNUI ANSAMBLU REZIDENTIAL
CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE** este o etapă intermediară în demersurile
beneficiarului **SC STUDIO PLAN CONSTRUCT SRL**, care dorește schimbarea
destinației terenului pentru a realiza o lotizare destinata locuintelor individuale si functiunilor
complementare locuirii.

1.3. Surse documentare

- Planul Urbanistic General al mun.Ploiesti;
- Planul Urbanistic Zonal „Cartierul Mitica Apostol”
- Planul Urbanistic Zonal „Dezmembrare Tarla 44 si parcelare teren, Ploiesti - Cartier Mitica Apostol”
- Tema de proiectare
- Acte de proprietate
- Ridicare topografică
- 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

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.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

Date privind evoluția zonei

In prezent, terenul care face obiectul PUZ se afla in intravilan, la periferia orasului, intr-o zona cu caracter rezidential.

Caracteristici semnificative ale zonei relationate cu evolutia localitatii:

Zona in care este amplasata parcela studiata prezinta interes pentru beneficiarul care doreste sa dezvolte o zona rezidentiala, considerand buna accesibilitate si zonificarea existent ca factori importanti. Avantajul locului este, pe langa amplasarea in imediata vecinatate a centurii de Vest a orasului, care face legatura facila cu orasul Bucuresti, si disponibilitatea retelelor edilitare.

Potential de dezvoltare:

Zona prezinta potential in a-si consolida caracterul de zona rezidentiala.

Zona studiata 67 275.00 mp
Zona reglementata 22 507.00 mp

2.2. Incadrarea

Incadrare in localitate

Amplasamentul studiat se afla in intravilanul municipiului Ploiesti, avand categoria de folosinta „arabil“, fiind pozitionat in zona periferica a orasului, în zona de vest a acestuia, in Cartier Mitica Apostol, avand **CF 150464** si o suprafata totala de **22 507.00 mp**.

In ceea ce priveste vecinatatiile:

- Nord – Strada Gaterului, Nr.Cadastral 142834, Nr.Cadastral 136505.

- Vest: Nr. Cadastral 150523, Nr.Cadastral 122927,
- Sud: Drum de acces – nr. Cad. 133127
- Est: Nr. cadastral 133392

Incadrare in Planul Urbanistic General

Amplasamentul care face obiectul studiului este situat in intravilan, mun. Ploiesti. In plansa U.01. “ Incadrare in zona“ este prezentata pozitia parcelei care face obiectul PUZ in relatie cu vecinatatile. Terenul studiat este amplasat la periferia orasului.

Terenul studiat este intravilan - categorie de folosinta arabil

Planşa “ Incadrare in zona“ prezintă poziția amplasamentului în cadrul teritoriului administrativ şi relațiile acestuia cu vecinătățile.

Parcela studiată este situată în partea vestica a intravilanului municipiului Ploiești, la cca. 3000 m față de centrul orasului.

Amplasamentul este deservit de un drum de acces care debuseaza in DN1A – Sos. Buftea. Terenul este amplasat in zona de locuinte.

Din punct de vedere al retelelor edilitare, amplasamentul beneficiaza de acces la urmatoarele utilitati urbane: electricitate, gaze si apa.

Din punct de vedere al dotarii zonei cu echipamente urbane, in zona se afla statie de carburanti, la o distanta de aproximativ 800.00m, dar si Scoala primara, gradinita, magazine generale, Biserica Sf. Imparati Constantin si Elena.

Incadrare in Planul Urbanistic Zonal - „Cartierul Mitica Apostol”

Amplasamentul studiat este reglementat si prin P.U.Z. “ Cartier Mitica Apostol”. Astfel, plansa U.03.1 “Incadrare in P.U.Z.” prezinta pozitia amplasamentului cadrul planului urbanistic mentionat anterior.

Parcela studiată este amplasată în partea de sud-vest a planului urbanistic zonal, având acces din partea de nord, prin Str. Gaterului.

Incadrare in Planul Urbanistic Zonal - „Dezmembrare tarla 44 si parcelare teren, Ploiesti - Cartier Mitica Apostol”

De asemenea, cf. Plansa U.03.2 „Incadrare in P.U.Z.”, se observa invecinarea, in partea de sud a terenului studiat, cu Planul Urbanistic Zonal „*Dezmembrare tarla 44 si parcelare teren, Ploiesti -Cartier Mitica Apostol*”. Astfel, conform planului urbanistic zonal mentionat anterior, amplasamentul studiat are acces atat din nord, prin Str. Gaterului cat si din sud, prin drum (prezent sub nr. cad. 133127)

2.3. Elemente de cadru natural

Localizarea in orasul Ploiesti face ca absolut toate caracteristicile geografice pe care le are orasul sa influenteze si amplasamentul studiat.

Din punct de vedere litologic, in subteranul perimetrului sunt prezente diferite formatiuni sedimentare detritice: pietrisuri, bolovanisuri, praf, sau formatiuni sedimentare consolidate precum argile, iar in adancime sunt prezente „stratele de Candesti” (pietris si nisip).

Climatic zona se încadrează climei temperat continentale și se caracterizează prin următoarele valori:

- temperatura medie anuală a aerului : +10,5°C;
- temperatura minimă absolută : -30°C;
- temperatura maximă absolută : +43°C;
- precipitații medii anuale : 600 mm/an;
- adâncimea maximă de îngheț : h = -0,80-0,90 m.

Conform hărților climatice prevăzute de STAS 6472/2-83, s-a stabilit:

- ZONA III - temperatura de calcul pentru vară : +28°C;
- ZONA II - temperatura de calcul pentru iarnă : -15°C;

Viteza de calcul a vânturilor cf. STAS 10101/20-90 este 22 m/s (media/10 min. la 10 m, având 50 ani interval mediu de recurență) iar presiunea de referință a vântului bazată pe viteza mediată pe 10 min. este 0,6 kPa.

Încărcările date de zăpadă sunt 1,5 kN/mp conform STAS 10101/21-92.

Din punct de vedere seismic, conform normativului P100-1/2013 valoarea de vârf a accelerației terenului pentru proiectare este $a_g = 0,35g$, pentru cutremure având intervalul mediu de recurență $IMR = 225$ ani.

Amplasamentul studiat are diferente de nivel de aproximativ 0.50 m si nu este supus anumitor riscuri naturale precum alunecarile de teren sau eroziunile laterale ale solului.

Amplasamentul studiat nu este supus inundatiilor, viiturilor de apa sau alunecarilor de teren, conform studiului geotehnic intocmit.

2.4. Circulatia

Amplasamentul studiat are acces direct din strada Gaterului.

Circulatia principala in zona se desfasoara pe Soseaua Buftea, ce se afla la aproximativ 125 m fata de str. Gaterului, strada de acces pe lotul in studiu, la limita nordica a acestuia. Strada Gaterului prezinta 2 benzi de circulatie (sens dublu), cu o latime totala variabila, (aprox. 6.00 m), fara circulatii pietonale amenajate. De asemenea, terenul este amplasat in capatul strazii Lastunului, care are o latime toatala 11.50 m fara circulatii pietonale amenajate.

Terenul studiat are front la strada Gaterului 34,41 ml, din care 17.78 ml sunt in continuarea strazii Lastunului.

In zona studiata, pe strada Gaterului, materialul stradal este de tip pamant/pietris, nefiind modernizata, circulatia pietonala amenajata lipsind cu precadere, ingreunand atat circulatiile auto cat si pe cele pietonale. Strada Gaterului se incadreaza in categoria a IV-a, din punct de vedere al importantei si nu este amenajata din punct de vedere al profilului transversal. Accesul pietonal și rutier pe amplasament se realizează direct din strada Gaterului, in prelungirea strazii Lastunului.

De asemenea, terenul studiat are front stradal la drumul de acces nr. cad. 133127 pe o distanta de 81.56 ml.

In plansa nr. U.04 "Situatia existenta c.f. P.U.Z. „Mitica Apostol” se poate studia relatia parcelei din punct de vedere al accesului cu circulatiile din vecinatate. De asemenea, se observa ca, prin P.U.Z. „Mitica Apostol” se propune extinderea si modernizarea strazii Gaterului pe fiecare latura a drumului, pe o distanta de 15.00m din axul drumului. Totodata,

prin P.U.Z. „Dezmembrare tarla 44 si parcelare teren, Ploiesti -Cartier Mitica Apostol” se propune extinderea si modernizarea, pe ambele laturi, a drumului existent (drum de acces nr. cad. 133127) la limita de sud a terenului studiat, pe o distanta de 7.00m din axul drumului. Profilele stradale existente si propuse pentru cele doua drumul de acces sunt prezente in plansa U.08. „Reglementari Urbanistice - Profile stradale”.

Ca disfunctionalitati se remarca imbracamintea carosabila neamenajata.

Transportul in comun – In vecinatatea amplasamentului studiat circula traseul public 39.

2.5. Ocuparea terenurilor

Pe terenul studiat nu exista constructii. Planşa U.04. ”Situatia existenta c.f. P.U.Z. „Mitica Apostol” prezintă zonificarea funcțională actuală și principalele disfuncționalități ale amplasamentului.

Terenul este proprietate privată a societatii **SC STUDIO PLAN CONSTRUCT SRL**.

Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studiata

In plansa “ Situatie existenta c.f. P.U.Z. „Mitica Apostol ” sc 1 : 1000 este prezentat modul de utilizare a terenurilor in zona studiata.

Terenul care face obiectul documentatiei PUZ este situat in **intravilanul** mun.**Ploiesti**, jud. **Prahova** si este format dintr-o parcela cu form relative regulata.

Parcela cu **S= 22 507.00 mp** - teren liber de constructii, intravilan, NC150464 si urmatorii vecini:

- Nord – Strada Gaterului, Nr.Cadastral 142834, Nr.Cadastral 136505.
- Vest: Nr. Cadastral 150523, Nr.Cadastral 122927,
- Sud: Drum de acces – nr. Cad. 133127
- Est: Nr. cadastral 133392

In prezent, suprafata de teren care face obiectul PUZ (parcela proprietate a beneficiarului) nu este imprejmuita.

Categoria de folosinta a terenurilor este: arabil- intravilan.

Relationari intre functiuni

Funcțiunea existentă c.f. P.U.Z. „Mitica Apostol” este de zonă mixtă (servicii, mică producție, locuire) pe o suprafață de 17214.11 mp, zonă cu destinație specială pe o suprafață de 4792.53 mp și zonă drum pe o suprafață de 500.36 mp. Funcțiunea propusă prin prezenta documentație preia propunerea dominantă din P.U.Z. „Mitica Apostol”, este compatibilă cu celelalte funcțiuni existente în vecinătate, și cu caracterul zonei: zonă rezidențială.

Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

Celelalte parcele învecinate sunt parțial ocupate de construcții și se află în intravilan.

Aspecte calitate ale fondului construit

În zonă se află alte locuințe și zone de exploatare agricolă. Din punct de vedere al omogenității culorilor, materialelor și stilului arhitectural, nu se remarcă o linie de stil omogenă: învelitorile prezintă diverse nuanțe de gri, roșu și maro, forma și unghiul pantelor acoperisului diferă, împreună cu soluția compozițional-volumetrică aleasă pentru fiecare clădire în parte.

Asigurarea cu servicii a zonei, în corelare cu zonele învecinate

Din punct de vedere al rețelelor edilitare, amplasamentul beneficiază de acces la următoarele utilități urbane: electricitate, gaze și apă.

Asigurarea cu spații verzi

În zonă există un parc public amenajat, Parcul Municipal Vest, la o distanță de 1.10km. Se propune asigurarea a 15% din suprafața cu spații verzi.

Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele învecinate

Studiul geotehnic nu semnalează riscuri naturale deosebite în zona studiată.

Principalele disfuncționalități

- drumul de acces de la nord nu este asfaltat.

2.6. Echiparea edilitară

Pe strada Gaterului există rețele de alimentare cu apă, alimentare cu gaze naturale și linii electrice aeriene, care se desfășoară de-a lungul străzii. Amplasamentul studiat nu este branșat la rețelele tehnico-edilitare menționate mai sus. Reteaua de canalizare este în curs de implementare, infrastructura fiind existentă și urmand a fi conectată la rețeaua principală.

2.7. Probleme de mediu

Relatia cadrul natural - cadrul construit

Din punct de vedere al afectării factorilor de mediu nu se ridică probleme deosebite, deoarece zona este echipată d.p.d.v. edilitar, îndeplinindu-se condițiile impuse de Agenția pentru Protecția Mediului.

Un aspect care trebuie să rețină atenția beneficiarului este scurgerea apelor pluviale și rezolvarea corectă a sistematizării verticale a terenului.

Gospodărirea deșeurilor generate pe amplasament: investiția propusă nu este generatoare de deșuri cu un anumit regim.

Deșeurile menajere se vor pre colecta pe platforme special amenajate (containere etanșe), iar beneficiarii vor încheia contract cu o firmă specializată în ridicarea și transportul acestora la groapa ecologică cea mai apropiată.

Se vor lua măsuri corespunzătoare pentru a nu degrada terenurile și culturile din zona limitrofă.

Evidențierea riscurilor naturale și antropice

Studiul geotehnic nu semnalează riscuri naturale deosebite în zona studiată, terenul fiind încadrat în categoria geotehnică 1 - risc geotehnic redus.

Marcarea punctelor și traseelor din sistemul cailor de comunicații și din categoriile echipării edilitare, ce reprezintă riscuri pentru zona.

Este necesară dimensionarea adecvată a cailor de comunicații și a utilitatilor pentru a face față necesarului investiției.

Evidentierea valorilor de patrimoniu ce necesita protectie

Nu este cazul.

In zona studiata si in apropierea acesteia nu sunt zone construite protejate, monumente istorice sau elemente de patrimoniu natural care sa necesite protectie speciala.

Evidentierea potentialului balnear si turistic, dupa caz

Nu este cazul.

Calitatea vietii si standardele de viata ale comunitatii locale nu vor fi afectate negativ de punerea in practica a proiectului, in conditii normale de functionare.

Spatiile verzi cu rol de protectie si ambientale din vecinatatea zonei studiate ocupa suprafete relativ reduse, sunt insuficiente si neintretinute. Se recomanda amenajarea, intretinerea si dezvoltarea acestora.

Pentru buna functionare a complexului propus si pentru o dezvoltarea durabila a zonei sunt o serie de masuri de protectie a mediului ce vor trebui respectate .

Datorita functiunii obiectivului propus nu sunt evidentiate probleme de mediu.

2.8. Opțiuni ale populației

Municipiul Ploiești beneficiază de potențial industrial valoros, cu caracteristici și dotări ce pot prelua cetățeni în regim atât locativ si totodata zona manifesta din ce în ce mai pregnant o atractivitate deosebita pentru realizarea de locuinte individuale pe lot, unifamilare, in cartiere rezidentiale moderne.

Zona studiată prezintă un mare potențial de dezvoltare urbană, fiind foarte atractivă pentru construirea de locuințe, fiind o zona cu acces rapid la artera principala ce leaga zona studiata de centrul orasului Ploiesti. De asemenea prezinta o zona libera de constructii, atat pe lotul studiat cat si in marea parte a vecinatatilor, investitiile si propunerile fiind mult mai libere sa aduca innoata in peisaj.

Obiectivul propus a se realiza pe amplasamentul aflat aflat in cauza va aduce contribuție financiară la bugetul local (impozite și taxe pentru noile locuințe și servicii), va

crea noi spatii destinate locuirii de tip individual si va contruibui la formarea de noi comunitati.

Prin construirea pe amplasament a unui ansamblu de locuinte individuale si servicii complementare se va spori atat calitatea si valoarea zonei dar si dar si capacitatea orasului Ploiesti de a se dezvolta.

Elaboratorul studiului apreciază că realizarea obiectivului propus va influența favorabil dezvoltarea economică a zonei prin valorificarea superioară a terenului. Zona studiata in PUZ, va beneficia de o imbunatatire a calitatii vietii riveranilor prin investitia propusa, care presupune construirea de noi imobile cu functiunea servicii, astfel se vor crea noi locuri de munca.

Totodata, situl se va salubriza si aceasta investitie va contribui la absorbtia de taxe si impozite locale si va stimula astfel, economia zonala, dar si a orasului.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

- amplasamentul studiat este situat în teritoriul administrativ al municipiului Ploiești, T 44,P 638/8, A638/9, A638/10, A638/11, A638/12, nr. cad. 150464, C.F. 150464, în zona de vest a orașului;
- terenul este reprezentat de o suprafață plană, lipsit de eroziuni sau instabilități vizibile, nefiind supus unor riscuri naturale care pot prejudicia suprafata studiata;

3.2. Prevederi ale P.U.Z. „Cartier Mitica Apostol”

Conform Hotararea nr. 405 din data de 30.10.2015 a Consiliului Local al Municipiului Ploiesti, Planul Urbanistic Zonal „Cartier Mitica Apostol” este valabil pana la aprobarea Planului Urbanistic General al Municipiului Ploiesti.

Astfel, situatia existenta a amplasamentului studiat se raporteaza la planul urbanistic zonal mentionat anterior.

Zona studiată prezintă un mare potențial de dezvoltare urbană, fiind inclusă în intravilanul municipiului Ploiești, în zona de vest a orasului. Functiunea actuală a terenului, cf. P.U.Z. „Cartier Mitica Apostol” este de zona mixta (17214.11mp - servicii, mica

productie si locuire, fiind incadrata in UTR M, cu POT max. = 35% si CUT max. = 1.1), zona cu destinatie speciala (4792.53 mp) si zona drum (500.36 mp).

Prin PUZ-ul ce face obiectul acestei documentatii se propune ridicarea restrictiilor de construire, lotizare teren si reglementari urbanistice in vederea construirii unui ansamblu rezidential cu functiuni complementare.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Spațiul în care urmează a se integra noua lotizare este amplasat in zona de vest a mun. Ploiesti, intr-o zona aflata in plina dezvoltare, dar care nu ofera in prezent conditii deosebite de cadru natural.

Spatiul natural si antropic in care urmeaza a se integra obiectivul propus nu ofera in prezent conditii deosebite de cadru natural, intreaga suprafata fiind acoperita cu vegetatie, fara a se remarca elemente valoroase ale vegetatiei care sa necesite protectie si conservare.

Parcela care face obiectul PUZ nu se afla in zona de protectie a vreo unui monument istoric sau sit arheologic inscris in Lista DMI din 2010 si nu prezinta riscuri naturale semnalate prin studiul geotehnic – studiu de fundamentare ce a stat la baza elaborarii PUZ.

Gradul de echipare cu infrastructura al zonei (in regim public) face posibila realizarea investitiei fara afectarea mediului inconjurator.

Prin modul de ocupare si utilizare a terenului se poate imbunatati imaginea urbana a zonei.

Conform studiului geotehnic, terenul este construibil.

3.4. Modernizarea circulatiei

Circulatia principala in zona se desfasoara pe Soseaua Buftea, ce se afla la aproximativ 125 m fata de str. Gaterului, strada de acces pe lotul in studiu, la limita nordica a acestuia. Strada Gaterului prezinta 2 benzi de circulatie (sens dublu), cu o latime totala de 9.50 m, fara circulatii pietonale amenajate. De asemenea, cf. P.U.Z. „Dezmembrare tarla 44 si parcelare teren”, accesul pe amplasamentul studiat se poate face si din zona de sud, din drum cu nr. Cadastral 133127, drum neasfaltat in prezent.

Se observă o lățime totală de 6.00 m a străzii Gaterului si o latime totala de 9.00m a drumului cu nr. cad. 133127. Cele doua cai de acces prezinta un material stradal de tip

pământ/pietris, nefiind modernizată, circulația pietonală amenajată lipsind cu precădere, îngreunând atât circulațiile auto cât și pe cele pietonale.

Prin cele două planuri urbanistice zonale ce stau la baza dezvoltării propuse prin prezenta documentație, se propun:

- extinderea străzii Gaterului cu 15.00m din axul drumului, pe ambele laturi, cu o lățime totală de 30.00m; realizarea a două benzi de circulație per sens, circulații pietonale și spații verzi plantate de-a lungul drumului;

- extinderea drumului cu nr. cad. 133127 cu 7.00m din axul drumului, pe ambele laturi, cu o lățime totală de 14.00m; realizarea a câte o bandă de circulație per sens, circulații pietonale și spații verzi plantate de-a lungul drumului.

Astfel, în planșa U.08. Reglementări Urbanistice - Profile stradale, se poate observa atât situația existentă a celor două cai de acces cât și situația propusă în cele două documentații menționate anterior.

Accesul pietonal și rutier pe amplasament se realizează direct din strada Gaterului. Prin prezenta documentație se propun două tipuri de accese pe proprietate:

- Un acces mixt - auto și pietonal, cu acces din strada Gaterului, în partea de nord, pentru accesarea parcelelor de locuit;
- 5 accese perpendiculare pe accesul menționat anterior, cu circulație pietonală, ocazional auto - pentru riverani, pentru a accesa loturile aflate la limita de est a parcelării.
- Un acces mixt din drumul de acces nr. Cad. 133127 situat în sudul terenului studiat, pentru accesarea parcelelor de locuit.

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

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 legatura cu reseaua de circulatie majora.
- se vor asigura accese carosabile pentru evacuari in caz de urgenta (cutremure, inundatii, incendii);
- pentru toate categoriile de constructii 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;

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

Terenul care face obiectul Studiului de Oportunitate in vederea intocmirii PUZ, proprietate privata a SC STUDIO PLAN CONSTRUC SRL in suprafata de 22 507.00 mp, structureaza conform plansei U.05. „Reglementari urbanistice – zonificare“ si conform plansei U.09. „Reglementari urbanistice – mobilare exemplificativa“ astfel:

Se propune ca functiunea dubla a terenului studiat sa fie schimbata din **„UTR M - zona mixta si S - zona cu destinatie speciala”** intr-un singur UTR: **„UTR M - zona mixta: locuire, servicii, mica productie.**

Funcțiunea dominantă va fi următoarea:

- M – Zonă mixtă: locuire, servicii si mica productie

Bilanț teritorial propus în planșa de mobilare informativă

BILANT TERITORIAL ZONE FUNCTIONALE	INTRAVILAN		EXTRAVILAN
	SUPRAFATA (m ²)	PROCENT DIN TOTAL (%)	
SITUATIE EXISTENTA	22507.00	100 %	
M - zona mixta	17214.11	76.49 %	
S - zona cu destinatie speciala	4792.53	21.29%	
Zona drum	500.36	2.22%	
SITUATIE PROPUSA	22507.00	100 %	
M - Zona mixta (locuire, servicii, mica productie), din care:	17351.39	77.10 %	
<i>zona constructibila</i>	<i>6072.98</i>	<i>35.00 %</i>	
<i>spatii verzi, amenajari exterioare</i>	<i>11278.41</i>	<i>65.00%</i>	
Cc - ZONA DESTINATA CAILOR DE CIRCULATIE , din care:	4859.38	21.60 %	
<i>cale de acces carosabil</i>	<i>2553.00</i>	<i>52.53 %</i>	
<i>cale de acces pietonal</i>	<i>1518.17</i>	<i>31.25 %</i>	
<i>cale de acces pietonala, ocazional carosabila</i>	<i>636.00</i>	<i>13.08 %</i>	
<i>parcare vizitatori</i>	<i>152.22</i>	<i>3.14 %</i>	
V - ZONA DESTINATA SPATIILOR VERZI PLANTATE	296.23	1.30 %	
TOTAL SUPRAFATA	22507.00	100 %	

Indici urbanistici

Procentul maxim de ocupare a terenului (existent) = 35%

Procentul de ocupare a terenului (propus) = 35%

Coeficientul de utilizare a terenului (existent) = 1.1

Coeficientul de utilizare a terenului (propus) = 1.1

Regimul maxim de înălțime propus = P+3

Procent spații verzi propus = min. 15%

3.6. Dezvoltare echipare edilitară

ALIMENTARE CU APĂ

Alimentarea cu apă se va realiza de la rețeaua publică existentă în zonă, prin intermediul unui branșament principal ce va deservi toate loturile formate. Cheltuielile de racordare vor fi suportate de beneficiar.

ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICĂ

Instralațiile electrice se racordează la SEN (sistemul electro-energetic național) prin intermediul unui post de transformare. Cheltuielile de racordare vor fi suportate de beneficiar.

ALIMENTARE CU GAZE NATURALE

Alimentarea cu gaze naturale se va realiza de la rețeaua publică existentă în zonă, prin intermediul unui branșament principal ce va deservi toate loturile formate. Cheltuielile de racordare vor fi suportate de beneficiar.

INSTALAȚII TERMICE ȘI VENTILARE

Prepararea agentului termic se va realiza în centrale termice individuale pentru fiecare locuinta/ spatiu de inchiriat.

Climatizarea încăperilor se va realiza prin instalații de tip AC.

EVACUAREA APELOR MENAJERE

Lucrarile pentru canalizare se vor realiza in 2 etape:

Etapă I - fose betonate individuale, pentru maxim 12 loturi (cf. Art. 30, alin.(1) la RGU);

Etapă II - racordarea la rețeaua publică de canalizare existentă, in curs de implementare.

EVACUAREA DEȘEURILOR MENAJERE

Deșeurile menajere se vor depozita selectiv în europubele amplasate pe o platformă betonată în incinta terenului și vor fi preluate periodic de firme specializate.

3.7. Protecția mediului

Diminuarea pana la eliminare a surselor de poluare (emisii, deversari, etc.)

Se vor lua masuri pentru evacuarea corecta a apelor uzate menajere in rețeaua de canalizare (sau fosele betonate individuala pana la momentul racordarii la rețeaua publică de canalizare); deseurile menajere vor fi pre colectate si depozitate temporar in pubele amplasate pe parcela; beneficiarul va incheia contract cu o firma prestatoare de servicii pentru colectarea, transportul si depozitarea deseurilor menajere la groapa de gunoi ecologica cea mai apropiata.

Se vor amenaja spatiile verzi ca prim element de protectie a mediului.

Se interzice deversarea apelor uzate menajere la teren.

Se vor lua masuri pentru echiparea corecta cu echipamente tehnico edilitare.

În cadrul activității propuse vor rezulta emisii în atmosferă și praf de la autovehiculele utilizate în construcție. Conform estimărilor, debitele masive ale poluanților emisi în atmosferă de la utilajele folosite la realizarea investiției propuse (tractor, buldo-excavator, remorca) și cele utilizate la punerea în funcțiune a obiectivului propus sunt total nesemnificative.

La utilajele folosite în vederea realizării obiectivului propus se va evita repararea și alimentarea acestora cu carburanți și lubrifianți pe parcela proprietate privată care a generat PUZ. Eventualele uleiuri uzate provenite de la utilaje vor fi colectate în recipiente metalice și predate spre valorificare la unități de profil. Se vor lua măsuri pentru îndepărtarea petelor de ulei cu ajutorul unor materiale absorbante. Materialele absorbante imbibate cu ulei vor fi colectate într-un butoi metalic și eliminate prin incinerare.

Activitatea propusă nu va produce modificări ale echilibrului ecologic din perimetru prin deranjarea habitatului speciilor acvatice, întrucât nu este cazul. Terenul din zona studiată este bun pentru construcții. Emisiile de poluanți care pot afecta vegetația și fauna din zona, sunt gazele de combustie rezultate de la utilajele și autovehiculele care lucrează pe șantier, precum și praful (pulberi în suspensii) rezultate în urma transportului cu mijloace de transport.

Nu sunt necesare lucrări speciale pentru protecția așezărilor umane și a obiectivelor de interes public.

Prevenirea producerii riscurilor naturale

Se vor respecta indicațiile din studiul geotehnic. Lucrările de realizare a proiectului nu vor afecta regimul apelor subterane sau de suprafață, fiind astfel proiectate încât să conducă la conservarea gradului de stabilitate generală și locală din zona și să asigure drenarea corectă a apelor meteorice.

Epurarea și preepurarea apelor uzate

Apele uzate vor fi deversate în rețeaua de canalizare (sau fosele betonate individuale până la momentul racordării la rețeaua publică de canalizare).

Depozitarea controlata a deseurilor

Se interzice depozitarea deseurilor in locuri necontrolate de administratia publica locala.

Se interzice depozitarea/imprastierea deseurilor in spatiul public al drumurilor publice.

Deseurile menajere vor fi pre colectate si depozitate temporar in pubele amplasate pe parcela; beneficiarul va incheia contract cu o firma prestatoare de servicii pentru colectarea, transportul si depozitarea deseurilor menajere la groapa de gunoi ecologica cea mai apropiata.

Recuperarea terenurilor degradate, consolidari de maluri, plantari de zone verzi

Terenul care ramane liber in urma lucrarilor de construire cladiri, alei, locuri de parcare, se va amenaja cu spatii verzi plantate. Spatiile verzi plantate vor ocupa cel putin 15% din suprafata parcelei.

Nu sunt necesare interventii pentru recuperarea terenurilor degradate.

Nu sunt necesare consolidari de maluri.

Organizarea sistemelor de spatii verzi

Procentul de spatiu verde propus prin PUZ asigura caracterul suburban al zonei si indeplinirea dorintelor rezidentilor care cauta sa se mute la periferie pentru a beneficia de mai multa verdeata.

Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate

Nu este cazul. In zona nu se afla bunuri de patrimoniu.

Refacere peisagistica si reabilitare urbana

In urma curatarii terenului de plante crescute spontan se vor planta specii de arbori, arbusti si flori pe terenul ramas liber de constructii. Din punct de vedere al rezistentei la nocivitati al arborilor si arbusrilor (la gaze si fum) se recomanda ca rasinoase bradul argintiu si tuia, iar ca foiase artarul de Manchuria, plopul alb, plopul negru piramidal, mesteacanul, iasomia (lamaita), liliac, catalpa (trambitar) etc.

Cladirile propuse nu vor afecta imaginea urbana a zonei prin volumetrie, materiale si culori utilizate.

Valorificarea potentialului turistic si balnear- dupa caz

Nu este cazul.

Eliminarea disfunctionalitatilor din domeniul cailor de comunicatie si al retelelor edilitare majore

Este necesara extinderea retelelor edilitare.

Calitatea vietii si standardele de viata ale comunitatii locale nu vor fi afectate negativ de punerea in practica a proiectului. Din punct de vedere al structurii urbane, aceasta se intregeste printr-un tesut nou, ordonat si functional.

3.8. Obiective de utilitate publică

Propunerile sunt in concordanta cu prevederile de dezvoltare din Planul Urbanistic General, Planul Urbanistic Zonal „Cartier Mitica Apostol” si Planul Urbanistic Zonal „Dezmembrare tarla 44 si parcelare teren” si sunt necesare pentru a se adapta contextului actual si totodata nevoilor beneficiarilor.

Este important ca noua zona functionala sa dispuna de echipamentele necesare pentru o buna functionare si asigurarea tuturor necesitatilor viitorilor locuitori.

In prezent, imobilul este proprietate particulara a SC STUDIO PLAN CONSTRUCT SRL, iar obiectivul propus este oportun, datorita faptului ca este reprezentat de locuinte individuale.

Realizarea investitiei propuse va avea cateva consecinte benefice, din punct de vedere economic, dar si din punct de vedere social;

- cresterea patrimoniului edilitar-gospodaresc al zonei prin aparitia de imobile si amenajari noi.
- aparitia unor investitii, care contribuie in ceea ce priveste nivelul de trai, cat si pentru incurajarea de investitii noi in Municipiul Ploiesti.

Prin solutia de organizare spatial – urbanistica propusa in PUZ nu sunt afectate proprietatile riverane (proprietati private) amplasamentului.

Nu se propun schimbari ale regimului juridic asupra terenurilor, in sensul trecerii unei suprafete de teren din teren proprietate privata a beneficiarului in teren domeniu public de interes local.

Planul Urbanistic Zonal va lista obiectivele de utilitate publica din zona de studiu, existente sau propuse. Planul cu regimul juridic- proprietatea asupra terenurilor va cuprinde identificarea tipului de proprietate asupra bunurilor imobile din zona, conform Legii 213/1998:

- Terenuri proprietate publica;
- Terenuri proprietate privata (de interes national, judetean si local);
- Terenuri proprietate privata a persoanelor fizice sau juridice.

In ceea ce priveste dotarile se precizeaza urmatoarele:

- la o distanta mai mica de 1km: sunt prezente scoala primara, gradinita, Biserica, magazine generale, vulcanizare, statie alimentare carburanti – Rompetrol,
- la o distanta de 1-2,5 km: Parcul Municipal Vest, complex commercial West Mall, Carrefour, Lidl, Gara de Vest etc

3.9. Categoriile de costuri ce vor fi suportate de viitorii proprietari

Costurile aferente investitiei si retelelor necesare vor fi suportate in intregime de investitor.

Investitorii vor suporta urmatoarele costuri: toate lucrarile de proiectare necesare implementarii solutiei propuse.

- costurile legate de lucrarile de cadastru si miscarea terenurilor.
- costurile legate de avizarea PUZ-ului si a studiilor premergatoare.
- toate costurile legate de proiectarea, avizarea si edificarea viitoarelor constructii.
- costurile legate de extindere si bransament.
- costurile amenajarii parcajelor, circulatiei auto si pietonale, costurile racordurilor auto la strada nou propusa.

3.10. Categoriile de costuri ce vor cădea în sarcina autorității publice locale

Costurile aferente investitiei si retelelor necesare vor fi suportate in intregime de investitor.

4. CONCLUZII - MĂSURI ÎN CONTINUARE

Evoluția urbană a zonelor funcționale în cadrul teritoriului aferent municipiului Ploiești, reprezintă un proces continuu, acest proces necesitând studii preliminare de corelare și configurare în timp pe măsura solicitărilor de construire precum și un control cu mijloace tehnice și juridice de monitorizare.

Lotizarea nou propusă nu va afecta sub aspect economic sau social dezvoltarea ulterioară a zonei ci dimpotrivă, va pune în valoare elementele existente și va îmbunătăți aspectul general și funcționarea acesteia.

Elaborarea Planului Urbanistic Zonal s-a efectuat în concordanță cu Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al P.U.Z. aprobat prin Ordinul nr. 176/N/16.08.2000 al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului și prevederile legale în vigoare.

Prezentul Plan Urbanistic Zonal are în vedere ca obiectivul ce urmează a fi construit să se integreze cu clădirile existente în zona din proximitatea acestuia și de asemenea una dintre prioritățile sale o reprezintă dezvoltarea urbanistică durabilă și armonioasă, dar și bransarea la toate rețelele edilitare necesare.

Prin implementarea reglementărilor stabilite în documentația PUZ se vor crea premisele unei dezvoltări urbane durabile.

Inscrierea amenajării și dezvoltării urbanistice propuse a zonei în prevederile P.U.Z. “Cartier Mitica Apostol”

Conform prevederilor P.U.Z. “Cartier Mitica Apostol”, terenul care face obiectul PUZ este situat în intravilan. Însa, pentru a păstra caracterul zonei s-au preluat indicatorii urbanistici din P.U.Z. “Cartier Mitica Apostol”, pentru a avea aceeași unitate morfologică și de ocupare a terenului.

Categorii principale de intervenție, care să susțină materializarea programului de dezvoltare

- intervenții asupra rețelelor edilitare - nu este cazul. Utilitățile se vor rezolva în regim public prin extinderea rețelelor.
- intervenții asupra regimului juridic al terenurilor - nu este cazul.

- interventii de lucrari de constructii: construirea unor cladiri cu destinatie de locuinte
- interventii de lucrari de amenajare peisagistica: plantarea si amenajarea spatiilor verzi

Sunt necesare urmatoarele tipuri de interventii:

- realizarea drumului de acces propus
- brasament retea electricitate, apa, canalizare, gaz
- construirea cladirilor
- plantarea si amenajarea spatiilor verzi

Prioritati de interventie

- Rezolvarea circulatiei carosabile;
- Ocuparea rationala a terenului in contextul cadrului construit;
- Echiparea edilitara completa, proiectarea unitara si coordonata a retelelor;
- Aspectul arhitectural artistic;
- Respectarea regulamentului local de urbanism;
- Plantarea si amenajarea spatiilor verzi;

Aprecieri ale elaboratorului PUZ asupra propunerilor avansate, eventuale restrictii

Proiectantul apreciaza ca oportuna investitia propusa, fiind vorba de o investitie compatibila cu functiunile existente in vecinatate.

Prezentul PUZ propune reglementarea unei zone de locuinte cu regim mic de inaltime de 22507.00 mp

Sunt evidentiata urmatoarele restrictii:

Indici urbanistici, valori maxime stabilite in PUZ (preluate din P.U.Z. "Cartier Mitica Apostol") :

POT = 35 %; CUT = 1.1; Regim maxim de inaltime - P+3

Spatiile verzi plantate vor ocupa cel putin 15% din suprafata parcelei in cazul locuirii individuale.

Bilanț teritorial propus în planșa de mobilare informativă

BILANT TERITORIAL	INTRAVILAN		EXTRAVILAN
ZONE FUNCTIONALE	SUPRAFATA (m ²)	PROCENT DIN TOTAL (%)	
SITUATIE EXISTENTA	22507.00	100 %	
M - zona mixta	17214.11	76.49 %	
S - zona cu destinatie speciala	4792.53	21.29%	
Zona drum	500.36	2.22%	
SITUATIE PROPUSA	22507.00	100 %	
M - Zona mixta (locuire, servicii, mica productie), din care:	17351.39	77.10 %	
<i>zona constructibila</i>	<i>6072.98</i>	<i>35.00 %</i>	
<i>spatii verzi, amenajari exterioare</i>	<i>11278.41</i>	<i>65.00%</i>	
Cc - ZONA DESTINATA CAILOR DE CIRCULATIE , din care:	4859.38	21.60 %	
<i>cale de acces carosabil</i>	<i>2553.00</i>	<i>52.53 %</i>	
<i>cale de acces pietonal</i>	<i>1518.17</i>	<i>31.25 %</i>	
<i>cale de acces pietonala, ocazional carosabila</i>	<i>636.00</i>	<i>13.08 %</i>	
<i>parcare vizitatori</i>	<i>152.22</i>	<i>3.14 %</i>	
V - ZONA DESTINATA SPATIILOR VERZI PLANTATE	296.23	1.30 %	
TOTAL SUPRAFATA	22507.00	100 %	

 **Sef-proiect,**
Arh. Miturca Gheorghe Viorel

 **Intocmit,**
Arh. Simina Rădoi