



MEMORIU DE PREZENTARE

Denumirea lucrării:

PLAN URBANISTIC ZONAL INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN (S=28.370 mp), ZONA LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, ZONA MIXTA INSTITUTII SI SERVICII SI LOCUINTE, ZONA CAI DE COMUNICATII SI ZONA SPATII VERZI SI PARCELARE TEREN PENTRU AMPLASARE CARTIER REZIDENTIAL SI AMENJARE DRUMURI (Sst=35.730mp)

Amplasament :

com. TARGSORU VECHI, NC20985, NC20613, NC23690, T.27 A 155/105, A 155/106, A 155/107, DE155/47, DE154, DE157, DE F.N (Extravilan Targsoru Vechi si intravilan Ploiesti), str.Branduselor, str.Trestioarei

Beneficiar :

POPESCU CORNEL

Proiectant:

S.C. BIG ARHIGEO S.R.L.
arh. Georgescu Bogdan

1.2. Obiectul documentatiei

Prezenta documentatie: **PLAN URBANISTIC ZONAL INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN (S=28.370 mp), ZONA LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, ZONA MIXTA INSTITUTII SI SERVICII SI LOCUINTE, ZONA CAI DE COMUNICATII SI ZONA SPATII VERZI SI PARCELARE TEREN PENTRU AMPLASARE CARTIER REZIDENTIAL SI AMENJARE DRUMURI (Sst=35.730mp)** reprezinta o etapa precursoare tuturor demersurilor investitorului.

1.3. Surse documentare

- Planul Urbanistic General al comunei Targsoru Vechi;
- PUZ Mitica Apostol
- Acte de proprietate
- Deplasari in teren

- Ridicare topografica sc: 1:500
- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, cu modificarile si completarile ulterioare
- O.M.S. 536/1997 ,cu modificarile si completarile ulterioare , privind igiena si sanatatea populatiei
- Legea nr.18/1991 privind fondul funciar, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare
- Legea nr.10/1995 privind calitatea in constructii, cu modificarile si completarile ulterioare
- Legea nr.137/1995 privind protectia mediului, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare
- Legea nr.107/1996 privind apele, cu modificarile si completarile ulterioare
- H.G.525/1996 privind Regulamentul general de urbanism, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare

Documentația se întocmește în conformitate cu prevederile Legii 350 / 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificarile si completarile ulterioare, Legii nr. 50/ 1991, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, precum și în conformitate cu H.G. 525/1996, republicată, cu modificarile si completarile ulterioare , privind Regulamentul General de Urbanism. Deasemenea s-a avut în vedere REGLEMENTAREA TEHNICĂ – GHID PRIVIND METODOLOGIA DE ELABORARE ȘI CONȚINUTUL – CADRU AL PLANULUI URBANISTIC ZONAL – indicativ GM – 010 – 2000 aprobat cu ordinul MLPAT nr. 176 / N / 16 august 2000.

CAPITOLUL 2 – STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

. Zona studiată în suprafața de 35730mp este alcătuită din următoarele terenuri.
-pe teritoriul administrativ al com.Targsoru Vechi-extravilan-34049mp astfel:

NR. CADASTRAL 20985, în suprafața de 6.600 mp, aparține MARIN DANIELA, MARIN DANIEL DUMITRU, RISTEA NICOLAE-CATALIN, SIMULESCU ALEXANDRU-VLADUT, LUPU ION-AUREL, LUPU-SIMULESCU ELENA LARISA, POPESCU ELENA-IRINA, POPESCU CORNEL, MARGINEAN EMMA, MARGINEAN NICOLAE, BRASOVEANU COSTIN, HAIȘAN-BRASOVEANU ANDREEA-CRISTINA, ENE EUGEN-IONUT, ENE CRISTINA-FLORENTINA, PREDĂ VALENTIN-MARIAN, PREDĂ EMILIA-MARINA conform contractului de vânzare-cumpărare nr. 3186 din 17.12.2020 (Notar public POPESCU VIORICA) și este situat în extravilanul comunei Targsoru Vechi.

NR. CADASTRAL 20613 în suprafața de 11.770 mp, aparține ENE EUGEN-IONUT, ENE CRISTINA-FLORENTINA, RISTEA NICOLAE-CATALIN, LUPU ION-AUREL, LUPU-SIMULESCU ELENA LARISA, POPESCU ELENA-IRINA, POPESCU CORNEL, PREDĂ

VALENTIN-MARIAN, PREDAT EMILIA-MARINA, MARIN DANIEL, MARIN DANIEL DUMITRU, BRASOVEANU COSTIN, HAIAN-BRASOVEANU ANDREEA-CRISTINA conform contractului de vanzare-cumparare nr. 819 din 19.06.2020 (Notar pulbic DAN OLIVIU VASILICA si este situatia in extravilanul comunei Targsoru Vechi.

NR. CADASTRAL 23690 in suprafata de 10.000 mp, apartine MARGINEAN NICOLAE conform actului normativ nr. 193 din 16.01.2023 (Notar pulbic POPESCU VIORICA) si este situatia in extravilanul comunei Targsoru Vechi.

DE 155/47 - domeniu public al comunei Targsoru Vechi, situat in extravilanul Comunei Targsoru Vechi (82mp).

DE 154 - domeniu public al comunei Targsoru Vechi , situat in extravilanul Comunei Targsoru Vechi (3772mp).din care 300mp propusi a fi introdusi in intravilan

DE 157 - domeniu public al comunei Targsoru Vechi , situat in extravilanul Comunei Targsoru Vechi (1046mp). din care 287mp propusi a fi introdusi in intravilan

DE fara numar cadastral - domeniu public al comunei Targsoru Vechi , situat in extravilanul Comunei Targsoru Vechi (779mp).-in curs de inventariere

-pe teritoriul administrativ al mun.Ploiesti-intravilan-1681mp astfel

DE fara numar cadastral - domeniu public al municipiului Ploiesti , situat in intravilanul municipiului Ploiesti (1523mp).

Strada Branduselor - domeniu public al municipiului Ploiesti , situat in intravilanul municipiului Ploiesti (216mp).

Strada Trestioarei - domeniu public al municipiului Ploiesti , situat in intravilanul municipiului Ploiesti (79mp).

SUPRAFATA ZONA STUDIATA S = 35.730 mp

SUPRAFATA TEREN REGLEMENTAT – TEREN CE URMEAZA A FI INTRODUS IN INTRAVILAN S = 28.370 mp (NR. CADASTRAL 20985 – sup. 6.600 mp, NR. CADASTRAL 20613 – sup. 11.770 mp, NR. CADASTRAL 23690 – sup. 10.000 mp)

2.2. Încadrarea în localitate

Terenurile studiate au forme regulate alungite si sunt compuse din urmatoarele parcele 155/105, 155/106, 155/107 avand numere cadastrale: 20985, 20613, 23690 regasindu-se in extremitatea de sud-est a comunei Targsoru Vechi.

Vecinatati:

- In Sud: parcela A155/108 propr. Serban Titi, Serban Ecaterina, Neamu Marina, Neamu Sebastian

- In Nord: parcela A155.104 propr. Panait Stefan Alexandru

- In Vest: drum acces DE 157
- In Est: drum acces DE 154



2.3. Elemente ale cadrului natural

În ceea ce privește elementele cadrului natural, terenul este relativ plat, nereprezentând astfel un impediment pentru construibilitate.

Din punct de vedere al reliefului, caracteristic zonei studiate este relieful de câmpie de tip agricol.

Din punct de vedere pedologic, în zona de vest a localității sunt prezente molisorele, iar în privința climei se regăsește climatul temperat continental, de tip moderat, dar și de tranziție.

2.4. Circulația

Imobilul are acces principal din Drumul de acces DE 154 (auto și pietonal) și totodată din drum DE 157.

2.5. Ocuparea terenurilor

Terenul se află parțial în extravilan, fiind liber de construcții. Categoria de folosință este arabil și drum. Terenul situat pe teritoriul administrativ al mun. Ploiești se află în intravilan în zona Cai de comunicații

2.6. Echiparea edilitară

În zona studiată există posibilitatea racordării la toate utilitățile necesare: energie electrică, apă, canalizare, gaze naturale și telefonie.

- Alimentare cu energie electrica – exista retea LEA 20 KV pe strada Branduselor, de la care se poate realiza si racordarea prin extindere la retea.

- Alimentare cu apa – exista retea de apa PEID 75 mm pe strada Acvilei, pe strada Viilor, retea de la care se poate realiza bransarea prin extindere.

- Alimentare cu gaze naturale – exista retea de gaze pe strazile adiacente din cartierul Mitica Apostol, conducta RP PE 75 mm de la care se poate realiza si racordarea prin extindere.

2.7. Probleme de mediu

Prin prezentul Plan Urbanistic Zonal nu sunt evidentiata probleme ce pot afecta mediul.

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 “RAFINARIA PETROBRAZI” 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 “RAFINARIA PETROBRAZI”, se poate preciza ca limita amplasamentului studiat se afla la o distanta de 5.358 m in raza de grad IV de influentala a substantelor toxice emanate rezultand ca terenul se afla in proportie de suta la suta 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 încadrează în zona IV cu frecvența de $10^{-5} - 10^{-6}$ (table 1 - Matrice de compatibilitate teritorială cu alternativa construită) în zona vătămărilor reversibile, fiind permise construcții de tipul A, B, C, D.

Conform art 10 din ordinul nr 3710/1212/99/2017 construcțiile propuse pe amplasament se încadrează:

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;

4. tip D:

a) toate categoriile de zone funcționale și toate categoriile de construcții;

Matricele de compatibilitate teritorială

Tabelul 1 - Matrice de compatibilitate teritorială fără alternativă construită

Frecvență (cazuri/an)	Zone de impact			
	Raza zonei IV - vătămări reversibile (m)	Raza zonei III - vătămări ireversibile (m)	Raza zonei II - prag de mortalitate (m)	Raza zonei I - mortalitate ridicată (m)
$10^{-3} - 10^{-4}$	A	A	A	A
$10^{-4} - 10^{-5}$	AB	A	A	A
$10^{-5} - 10^{-6}$	ABC	AB	A	A
$< 10^{-6}$	ABCD	ABC	AB	AB

Tabelul 2 - Matrice de compatibilitate teritorială cu alternativă construită

Frecvență (cazuri/an)	Zone de impact			
	Raza zonei IV - vătămări reversibile (m)	Raza zonei III - vătămări ireversibile (m)	Raza zonei II - prag de mortalitate (m)	Raza zonei I - mortalitate ridicată (m)
$10^{-3} - 10^{-4}$	AB	A	A	A
$10^{-4} - 10^{-5}$	ABC	AB	A	A
$10^{-5} - 10^{-6}$	ABCD	ABC	AB	A
$< 10^{-6}$	ABCD	ABCD	ABC	AB

2.8. Opțiuni ale populației

Punctul de vedere al elaboratorului prezentului PUZ este favorabil solicitării beneficiarului, considerând ideala introducerea terenului în intravilan limitrof intravilanului mun. Ploiesti-cartier Mitica Apostol

CAPITOLUL 3 - PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Terenul cercetat nu are probleme din punct de vedere al stabilității generale (nu prezintă semne care să arate prezența unor fenomene geologice active).

CONFORM STUDIUL GEOTEHNIC ÎNTOCMIT SE PRECIZEAZĂ URMATOARELE:

Date geologice și geomorfologice generale

Perimetrul cercetat se dezvoltă pe unitatea geomorfologică cunoscută sub denumirea de Câmpia Ploiestului, situată la extremitatea nordică a Câmpiei Române. Din punct de vedere structural, regiunea aparține flancului intern al avandosei carpatice.

În subteranul zonei sunt prezente nisipurile, pietrisurile și bolovanisurile conului aluvial Prahova-Teleajen, acestea constituind în zona depozitele superficiale de vârstă Cuaternar. Între nisip și pietris este comună matricea silică și argilă. Aluviunile sunt acoperite de argile sau argile prafoase, cu grosimi de 1-5 m.

Considerații hidrografice și hidrogeologice

Perimetrul cercetat aparține conului aluvial Prahova-Teleajen, considerat a fi una dintre cele mai bogate hidrostructuri ale României. Întreaga rețea hidrografică este tributara râurilor Prahova și Teleajen.

Apele subterane sunt cantonate în așa numitele "strate de Candesti" - formațiuni acvifere de medie adâncime, sub presiune, reprezentate prin nisipuri și pietrisuri de vârstă Pleistocen. Freaticul apare în zona la adâncimi ce variază între 3-4 m. Freaticul poate avea fluctuații importante de nivel, funcție în principal de cantitatea de precipitații ce cade în teren.

Date seismice

Conform normativului P100-1/2013, perimetrul municipiului Ploiesti este caracterizat prin următoarele valori :

- perioada de colt a spectrului de răspuns : $T_c = 1,6$ sec.
- valoarea de vârf a accelerației terenului pentru cutremure având $IMR=225$ ani : $a_g = 0,35$ g

Date climatice

Teritoriul examinat este situat într-o zonă cu climat temperat-continental, de câmpie, caracterizat prin următoarele valori (după Monografia geografică a României):

Regimul temperaturilor :

- temperatura medie anuala: +10,60 C
- temperatura maxima absoluta: +39,40 C
- temperatura minima absoluta: -30,00 C
- temperatura medie in luna ianuarie -3,00 C
- temperatura medie in luna iulie: +22,50 C

Cantitatea de precipitatii medii multianuale, masurate intr-o perioada de 10 ani, este de 588 mm, repartizata dupa cum urmeaza:

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

Date geotehnice

Cercetarea s-a efectuat prin observatii directe asupra terenului, prin analiza informatiei geotehnice cunoscuta in zona din cercetari anterioare si prin intermediul unui foraj geotehnic (F1), cu adancimea de 6,00 m, executat pe amplasament. In adancime nu sunt prezente zacaminte de saruri solubile sau nisipuri lichefiabile care, in conditii specifice (dizolvare in urma infiltrarii apelor pluviale sau lichefierii la socuri seismice) ar da deformatii nedorite la suprafata terenului.

- Litologic - succesiunea litostratigrafica prezenta in verticala amplasamentului este urmatoarea (incepand de la suprafata, fata de cotele actuale ale terenului : cota 0.00 = cota TN) :

- 0,00 – 0,30 m - sol vegetal
- 0,30 – 0,90 m - argila cafenie, plastic-vartoasa
- 0,90 – 6,00 m - pietrisuri cu nisip si liant argilos-prafos (si plaje nisipoase)

Riscul geotehnic este redus, deci amplasamentul poate fi incadrat in categoria geotehnica 1.

CONFORM STUDIULUI DE CIRCULATIE SE PRECIZEAZA:

se propune :

- reglementarea prospectelor drumurilor: (De 154, De 157, De FN, strada Branduselor) ce fac parte din zona de studiu pentru rezervarea terenului necesar reprofilarii acestora.

- **analizarea unei circulatii care sa deserveasca viitorul cartier rezidential in corelare cu circulatia existenta din aceasta zona.**

CONFORM STUDIULUI DE RETELE EDILITARE SE PRECIZEAZA:

Instalatie electrica:

Pentru alimentarea cu energie electrică a noului obiectiv se propune alimentarea noului obiectiv prin extindere de retea din PTA 3171 existent in vecinatatea zonei studiate (str Branduselor). In cazul in care din PTA existent nu poate acoperii necesarul de putere absorbita aferent dezvoltarii dorite se propune extinderea retelei electrice LEA 20Kv si instalarea unui post de transformare 20/0,4 kV amplasat pe terenul studiat alimentat prin racord subteran din linia aeriană de medie tensiune existentă dealungul strazii Branduselor.

Din PTA existent sau 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 postul trafo prin cabluri electrice montate subteran și va fi destinat iluminării căilor de acces auto și pietonal, parcarilor, etc.

Instalatie alimentare cu apa potabila:

Conform Aviz obtinut de la furnizorul serviciului public de alimentare cu apa al Municipiului Ploiesti (APA NOVA) in zona terenului studiat exista retea alimentare cu apa potabila OL cu diametrul de Dn 100mm de la care sunt alimentati consumatorii existenti din cartierul Mitica Apostol aflat in vecinatatea terenului tudiat. Pentru asigurarea alimentarii cu apa a noului obiectiv se propune o conducta PEHD Dn 90 care va fii bransata in conducta existenta OL Dn 100 mm in baza unui aviz tehnic emis de operatorul de apa (APA NOVA). Aceasta va alimenta consumatorii de apa rece, echipamentele de prepararea apei calde de consum, diverse instalatii de apa rece (pentru stropit spații verzi, spălat platforme, etc).

Racordarea noului complex de locuinte la aceasta retea 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).

Instalatie canalizare ape menajere:

Conform Aviz obtinut de la furnizorul serviciului public de alimentare cu apa si canalizare al Municipiului Ploiesti (APA NOVA) exista retea de canalizare menajera in vecinatatea terenului studiat mai exact dealungul strazilor aferente cartierului Mitica Apostol. Potrivit aceluiasi Aviz lucrarile la reseaua publica de canalizare nu s-au finalizat in consecinta o eventuala racordare la sistemul public din cartierul Mitica Apostol se va face numai dupa finalizarea acestor lucrari si cu avizul proiectantilor sistemului de canalizare privind capacitate retelei si a statiei de epurare propuse de a prelua si trata un debit suplimentar.

Pana la finalizarea lucrarilor la canalizarea menajera din vecinatatea terenului studiat se propune ca deversarea apelor menajere sa fie dirijate spre Bazine Betonate Vidanjabile aferent fiecarui lot in parte sau un Bazin Betonat Vidanjabil general la care vor fi conectate toate constructiile viitoare avnd fundul si peretii impermeabili si care se va vidanja ori de cate ori va fi nevoie cu firme care sa detina toate documentele prevazute de legislatia in vigoare in domeniu in baza unor contracte de prestari servicii.

Instalatie gaze naturale:

În lungul strazii Concordiei aflata la Sud-Vest de amplasament, există rețea de alimentare cu gaze naturale. Noile cladiri vor fi racordate la rețeaua de alimentare cu gaze propusa in zona de studiu, prin extinderea din conducta existenta PE 75 mm aflata pe str Concordiei. Conducta de alimentare cu gaze naturale va fi realizata prin extindere din str Concordiei iar racordarea noului complex de locuinte la aceasta rețea se va face in baza unui proiect intocmit de un proiectant autorizat si respectand avizul operatorului de rețea.

3.2. Prevederi ale P.U.G

Din punct de vedere al încadrării amplasamentului în P.U.G., PUZ și R.L.U. ale comunei Targsoru vechi documentațiile aprobate, terenul studiat prin PUZ în suprafață totală de **35.730 mp** este situat in extravilanul comunei Targsoru Vechi.(S=34.049mp) si in intravilanul mun.Ploiesti (S=1681mp)-zona cai de comunicatii

Conform PUG si RLU-documentatii aprobate terenul studiat se afla in zona 2 de servitute aeronautica

Terenul din extravilan este reglementat pentru:

TC – TERENURI OCUPATE DE CAI DE COMUNICATIE

TA-TERENURI AGRICOLE

3.3. Valorificarea cadrului natural

Prezenta investitie nu va conduce la schimbarea destinației terenului din zonele învecinate sau la ridicarea restrictiei de construire pentru acestea.

3.4. Modernizarea circulatiei

Circulatia din zona studiata va suferi modificari, deoarece exista posibilitatea de acces carosabil si pietonal din partea de vest a terenului (Drum De 157), dar si din partea de est a terenului (Drum De 154).

De 154: drum exploatare aflat pe teritoriul Com Targsorul Vechi ce debuseaza din Dj 156 asigurand accesul catre Radiofar si cartierul de locuinte adiacente acestuia

Tronsonul De 154 studiat este de pamant si dispune de o distanta intre limitele cadastrale variabila . Tinand cont de reglementarile din PUG Tg Vechi si de limitele cadastrale se prezinta amenajarea De 154 tinand largirea numai spre dreapta precum in PUG insa doar pana la Radiofar dupa acesta se propune largirea simetrica fata de axul cadastral existent, astfel:

- profil 2*-2* existent, ampriza intre limitele cadastrale existente este incadrata intre 6,60 m si 3,80 m si se propune amenajat conform profil 2*-2* propus cu urmatoarele elemente:

Parte carosabila 2 x 2,75 m, profil acoperis

Acostament 2 x 0,50 m

Trotuar 2 x 1,00 m

- Ampriza totala fiind de 8,50 m , largirea se propune simetric fata de axul cadastral, astfel se vor afecta limitele cadastrale cu latimea variabila incadrata intre 0,95 m si 2,35 m.

- profil 2-2 existent , ampriza intre limitele cadastrale existente este incadrata intre 3,80 m si 6,20 m se propune amenajat conform profil 2-2 propus cu urmatoarele elemente:

Parte carosabila 2 x 2,75 m, profil acoperis

Acostament 2 x 0,50 m

Trotuar 2 x 1,00 m

- Ampriza totala fiind de 8,50 m , largirea se propune numai spre dreapta conform PUG , astfel se vor afecta limitele cadastrale de pe partea dreapta , cu latimea variabila incadrata intre 4,70 m si 2,30 m.

De 157: drum exploatare aflat pe teritoriul Com Targsorul Vechi in prezent deservind riveranii pentru lucrarile agricole .

Tronsonul De 157 studiat este de pamant, conform Plan de situatie si profil 6-6 existent , ampriza intre limitele cadastrale existente este incadrata intre 5,40 m si 5,10 m si se propune amenajat conform profil 6-6 propus conform PUG , cu urmatoarele elemente:

Parte carosabila 2 x 2,75 m, profil acoperis

Trotuar 2 x 1,00 m

- Ampriza totala fiind de 7,50 m , largirea se propune simetric fata de axul cadastral, astfel se vor afecta limitele cadastrale cu latimea variabila incadrata intre 1,05 m si 1,20 m.

Drumul FN : drum exploatare aflat pe teritoriul mun Ploiesti la hotarul cu teritoriul Com Targsorul Vechi

Tronsonul De FN studiat este de pamant si dispune de o distanta intre limitele cadastrale variabila . Tinand cont de reglementarile din Puz Cartier Mitica Apostol si de limitele cadastrale ce se regasesc in zona de studiu , se prezinta amenajarea De FN , astfel:

- profil 11b-11b existent , ampriza intre limitele cadastrale existente este incadrata intre 9,80 m si 9,60 m si se propune amenajat conform profil 11b-11b, propus conform PUZ Mitica Apostol , cu urmatoarele elemente:

Parte carosabila 2 x 3,00 m, profil acoperis

Spatii verzi 2 x 2,25 m

Trotuar 2 x 1,00 m

- Ampriza totala fiind de 12,50 m , largirea se propune simetric fata de axul cadastral, astfel se vor afecta limitele cadastrale cu latimea variabila incadrata intre 1,35 m si 1,45 m.

- profil 11a-11a existent, ampriza intre limitele cadastrale existente este incadrata intre 11,40 m si 7,60 m si se propune amenajat conform profil 11a-11a, propus conform PUZ Mitica Apostol , cu urmatoarele elemente:

Parte carosabila 2 x 3,00 m, profil acoperis

Spatii verzi 2 x 2,25 m

Trotuar 2 x 1,00 m

- Ampriza totala fiind de 12,50 m , largirea se propune simetric fata de axul cadastral, astfel se vor afecta limitele cadastrale cu latimea variabila incadrata intre 0,55 m si 2,45 m.

Strada Branduselor: strada aflata pe teritoriul mun Ploiesti facand parte din cartierul Mitica Apostol

Tronsonul studiat al strazii Branduselor este asfaltat si dispune de o distanta intre limitele cadastrale cu latimea de 10,20. Tinand cont de reglementarile din Puz Cartier Mitica Apostol si faptul ca aceasta este asfaltata , se prezinta amenajarea strazii Branduselor cu mentinerea axului existent (asfaltat) , astfel:

- profil 11-11 , propus conform PUZ Mitica Apostol , cu urmatoarele elemente:

Parte carosabila 2 x 3,00 m, profil acoperis

Spatii verzi 2 x 2,25 m

Trotuar 2 x 1,00 m

- Ampriza totala fiind de 12,50 m, largirea se propune numai spre stanga, mentinandu-se axul asfaltat, astfel se vor afecta limitele cadastrale de pe partea stanga cu latimea de 2,30 m.

Strada Trestioarei : strada aflata pe teritoriul mun Ploiesti facand parte din cartierul Mitica Apostol.

Tronsonul studiat al strazii Trestioarei este de pamant si dispune de o distanta intre limitele cadastrale cu latimea de 7,90 m. Tinand cont de reglementarile din Puz Cartier Mitica Apostol si faptul ca aceasta este asfaltata, se prezinta amenajarea strazii Trestioarei cu mentinerea axului existent cadastral, astfel:

- profil 11c—11c , propus conform PUZ Mitica Apostol , cu urmatoarele elemente:

Parte carosabila 2 x 3,00 m, profil acoperis

Spatii verzi 2 x 2,25 m

Trotuar 2 x 1,00 m

- Ampriza totala fiind de 12,50 m , largirea se propune simetric , mentinandu-se axul cadastral , astfel se vor afecta limitele cadastrale adiacente cu latimea de 2,30 m.

In incinta studiata se propune amenajat un drum interior care sa deserveasca parcelele propuse, ce va face legatura intre De 154 si De 157, amenajat conform profilelor A-A si A*-A*, astfel:

➤ profil A-A , propus cu urmatoarele elemente:

Parte carosabila 2 x 3,00 m, profil acoperis

Trotuar 2 x 1,00 m

Spatii verzi 2 x 0,50 m

Ampriza totala fiind de 9,00 m.

➤ profil A*-A* , propus cu urmatoarele elemente:

Parte carosabila 2 x 3,00 m, incadrata de 2,50 m de parcare pe partea dreapta

Trotuar 2 x 1,00 m

Spatii verzi 2 x 0,50 m

Ampriza totala fiind de 11,50 m .

Toate racordarile dintre carosabilul drumurilor /strazilor ce fac parte din prezenta documentatie se vor realiza prin raze de minim 7,00 pe latimea de minim 5,50 m.

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

Prin Planul Urbanistic Zonal se propune introducerea in intravilanul comuniei Targisoru Vechi a suprafetei **S = 28.730 mp, teren ce va apartine UTR NOU cu urmatoarea zonare functionala:**

L - zona locuinte si dotari complementare cu indicatorii urbanistici maximali: POT=35%, CUT=1.05, regim de inaltime P+2, retrageri de la aliniament 3m, retrageri laterale 3m, retragere posterioara 2m

H streasina = 10,0 m

H coama – 12,0 m

IS/L - zona mixta institutii si servicii si locuinte cu indicatorii urbanistici maximali: POT=40%, CUT=1.2, regim de inaltime P+2, retrageri de la aliniament 3m, retrageri laterale 3m, retragere posterioara 2m

H streasina = 10,0 m

H coama – 12,0 m

SP- ZONA SPATIILOR VERZI AMENAJATE, PEDELE DE PROTECȚIE, SPORT ȘI AGREMENT

SP1 – subzona spatiilor verzi amenajate cu indicatorii urbanistici maximali: POT=10%, CUT=0.1, regim de inaltime P, retragere de la aliniament 3m, retrageri laterale si posterioare 2m

H streasina = 4,0 m

H coama – 6,0 m

Cc-Zona cai de comunicatie

Ccr1 – subzona cailor de comunicatii – infrastructura rutiera si amenajarile aferente

Terenul din extravilanul zonei studiate se va reglementa pentru TC-terenuri ocupate de cai de comunicatii.

Terenul reglementat se va lotiza in 42 loturi avand urmatoarele suprafete:

- Lotul 1 ce masoara 547 mp
- Lotul 2 ce masoara 547 mp.
- Lotul 3 ce masoara 547 mp.
- Lotul 4 ce masoara 547 mp.
- Lotul 5 ce masoara 547 mp.
- Lotul 6 ce masoara 547 mp.
- Lotul 7 ce masoara 547 mp.
- Lotul 8 ce masoara 547 mp.
- Lotul 9 ce masoara 547 mp.
- Lotul 10 ce masoara 547 mp.
- Lotul 11 ce masoara 547 mp.
- Lotul 12 ce masoara 547 mp.
- Lotul 13 ce masoara 547 mp.
- Lotul 14 ce masoara 547 mp.
- Lotul 15 ce masoara 547 mp.
- Lotul 16 ce masoara 547 mp.
- Lotul 17 ce masoara 547 mp.
- Lotul 18 ce masoara 547 mp.
- Lotul 19 ce masoara 547 mp.
- Lotul 20 ce masoara 724 mp.
- Lotul 21 ce masoara 600 mp.
- Lotul 22 ce masoara 600 mp.
- Lotul 23 ce masoara 547 mp.
- Lotul 24 ce masoara 547 mp.
- Lotul 25 ce masoara 547 mp.
- Lotul 26 ce masoara 547 mp.
- Lotul 27 ce masoara 547 mp.

- Lotul 28 ce masoara 547 mp.
- Lotul 29 ce masoara 547 mp.
- Lotul 30 ce masoara 547 mp.
- Lotul 31 ce masoara 547 mp.
- Lotul 32 ce masoara 547 mp.
- Lotul 33 ce masoara 547 mp.
- Lotul 34 ce masoara 547 mp.
- Lotul 35 ce masoara 547 mp.
- Lotul 36 ce masoara 547 mp.
- Lotul 37 ce masoara 547 mp.
- Lotul 38 ce masoara 547 mp.
- Lotul 39 ce masoara 842 mp.
- Lotul 40 ce masoara 711 mp.
- Lotul 41 ce masoara 710 mp.
- Lotul 42 ce masoara 5.038 mp

BILANT	S = 28.370 mp	EXISTENT	100,0%	PROPUS	100,0%
TA - zona terenurilor agricole		28.370,0 mp	100,0 %	0,0 mp	0,00 %
L - zona locuinte si dotari complementare		0,0 mp	0,00 %	19.573,0 mp	68,99%
IS/L - zona mixta institutii si servicii		0,0 mp	0,00 %	2.534,0 mp	8,94 %
Sp - subzona spatiilor verzi amenajate		0,0 mp	0,00 %	1.421,0 mp	5,00 %
Ccr - zona cai de comunicatii rutiera		0,0 mp	0,00 %	4.842,0 mp	17,07 %

3.6. Asigurarea utilitatilor

Pentru o realizare a investitiei cat mai eficienta vor fi asigurate toate utilitatiile necesare:

- Alimentare cu energie electrica – In conformitate cu avizul obtinut de la Electrica Furnizare nr. 3010221121029 / 12.12.2022, exista retea LEA 20 KV pe strada Branduselor, de la care se poate realiza si racordarea prin extindere la retea.

- Alimentare cu apa – conform avizului obtinut de la Apa Nova nr. 336 / 27.10.2022, exista retea de apa PEID 75 mm pe strada Acvilei, pe strada Viilor, retea de la care se poate realiza bransarea prin extindere.

- Canalizare – In ceea ce priveste deversarea apelor menajere se vor proiecta 12 case pentru care se va realiza bazin vidanjabil, iar dupa finalizarea retelei de canalizare ce apartine Apa Nova din cartierul adiacent Mitica Apostol se vor construi si restul de case si se va realiza racordarea de acolo, atat pentru cele existente cat si pentru cele noi. Conform cu adresa emisa de S.C. Intergroup Engineering SRL, in calitate de proiectant al retelei de canalizare din Cartierul Mitica Apostol din data de 24.07.2023, reseaua de canalizare aflata pe strada Branduselor si conducta de evacuare a apelor menajere din cartier au capacitatea de preluare a apei menajere de la viitoarea investitie.

In acest sens, a fost obtinut raspunsul favorabil al celor de la Apa Nova nr. DE/SP/MP/23009189 / 17.08.2023, in care se confirma cele precizate de societatea Intergroup Engineering SRL.

- Alimentare cu gaze naturale – conform avizului obtinut de la Distrigaz Sud Retele nr. 20669 – 318067408 / 24.11.2022, exista retea de gaze pe strazile adiacente din cartierul Mitica Apostol, conducta RP PE 75 mm de la care se poate realiza si racordarea prin extindere.

3.7.Circulatia terenurilor

Se propun trecerea in domeniul public al comunei Targsoru Vechi a tramei stradale

Impactul asupra factorilor de mediu

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

Colectarea gunoierului menajer se va face prin sortare pe tipuri de materiale colectate (separat sticla, hartie, resturi menajere), containerizate și preluate de firme specializate în baza contractelor de prestari de servicii pe care le va incheia investitorul.

3.8. Obiective de utilitate publica

Propunerile sunt in concordanta cu prevederile de dezvoltare din Planul Urbanistic General, necesare pentru a se adapta contextului actual si totodata nevoilor beneficiarilor.

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

In prezent, imobilele sunt proprietatea particulara a tuturor persoanelor precizate la subcapitolul 2.1., iar obiectivul propus este oportun.

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 de noi locuri de munca, care contribuie in ceea ce priveste nivelul de trai, cat si pentru incurajarea de investitii noi in Comuna Targsoru Vechi.

CAPITOLUL 4 – CONCLUZII, MASURI IN CONTINUARE

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

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

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

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.

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 construcții și amenajări autorizate în baza prezentului PUZ și RLU se vor asigura accese carosabile de legătură cu rețeaua de circulație majoră și cu mijloacele de transport în comun.

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

- pentru toate categoriile de construcții se vor asigura parcuri în conformitate cu Anexa nr. 5 a HG 525/1996 – Regulamentul General de Urbanism și prevederile normativului P132-93, în funcție de destinația fiecărei construcții;

GABARITUL DRUMULUI, CATEGORIE, PROFILE:

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 strazi din interiorul municipiului va fi afectată minimal de propunerile prezentei documentații de urbanism.

Parcajele vor fi asigurate în conformitate cu prevederile Normativului pentru proiectarea parcajelor de autoturisme, pentru fiecare lot în parte se vor asigura două locuri de parcare în conformitate cu planul de mobilare..

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.

- **PRIORITĂȚI DE INTERVENȚIE**

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

ÎNTOCMIT

Arh. BOGDAN GEORGESCU

