



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:

**INTOCMIRE PUZ – SCHIMBARE
DESTINATIE DIN ZONA LOCUINTA IN
ZONA MIXTA INSTITUTII SI SERVICII SI
LOCUINTE COLECTIVE PENTRU
CONSTRUIRE IMOBIL S/D+P+5 (ZONA
STUDIATA 22.700 MP)**

BENEFICIAR: S.C. PRIS S.R.L.

AMPLASAMENT : Mun Ploiesti, Str Trambitei, Nr 7, Jud. Prahova, NC 147707

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

PROIECT : **INTOCMIRE PUZ – SCHIMBARE DESTINATIE DIN ZONA LOCUINTA
IN ZONA MIXTA INSTITUTII SI SERVICII SI LOCUINTE COLECTIVE
PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL S/D+P+5 (ZONA STUDIATA 22.700
MP)**

BENEFICIAR: **S.C. PRIS S.R.L.**

AMPLASAMENT : **Mun Ploiesti, Str Trambitei, Nr 7, Jud. Prahova, NC 147707**

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 de gaze: nr. 316705644 / 25.08.2021
 Aviz Telekom: nr. 100/05/02/02/01/03/B/PH/1834
 Aviz Electrica: nr. 187017 / 23.08.2021
 Aviz DSP: nr. 409 / 10.09.2021
 Aviz Mediu: nr. 1192 / 23.09.2021
 Aviz PSI: nr. 4.051.558 / 06.09.2021

PIESE SCRISE SI DESENTATE

5. MEMORIU PUZ
6. REGLAMENT LOCAL DE URBANISM
7. U.00 PLAN DE SITUATIE
8. U.01.1 INCADRARE IN PUG-INCADRARE IN UTR
9. U.01.2 INCADRARE IN SATELIT-INCADRARE IN MOBILITATE
10. U.02 SITUATIE EXISTENTA
11. U.03 REGLEMENTARI URBANISTICE
12. U.04 REGLEMENTARI EDILITARE
13. U.05 TIPUL DE PROPRIETATE
14. U.06.1 ILUSTRARE VOLUMETRICA
15. U.06.2 ILUSTRARE VOLUMETRICA



MEMORIU DE PREZENTARE

- Denumirea lucrării: **INTOCMIRE PUZ – SCHIMBARE DESTINATIE DIN ZONA LOCUINTA IN ZONA MIXTA INSTITUTII SI SERVICII SI LOCUINTE COLECTIVE PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL S/D+P+5 (ZONA STUDIATA 22.700 MP)**
- Amplasament: **Mun Ploiesti, Str Trambitei, Nr 7, Jud. Prahova, NC 147707**
- Beneficiari: **S.C. PRIS S.R.L.**
- Proiectant: **S.C. BIG STUDIO-ARH DESIGN S.R.L.**
Arh. Georgescu Bogdan
- Subproiectanti: **P.F.A. ING. Laurentiu Anghelache – Suport Topografic**
S.C. PAZYGEO PROIECT S.R.L.- Studiu Geotehnic

1.2. Obiectul documentatiei

Prezenta documentatie **INTOCMIRE PUZ – SCHIMBARE DESTINATIE DIN ZONA LOCUINTA IN ZONA MIXTA INSTITUTII SI SERVICII SI LOCUINTE COLECTIVE PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL S/D+P+5 (ZONA STUDIATA 22.700 MP)** este o etapa premergatoare in demersurile beneficiarului de a apleasa pe terenul pentru care s-a demarat documentatia de urbanism imobile multifunctionale cu regim de inaltime S/D+P+5 ce va gazdui la subsol parcaje auto, la parter spatii comerciale sau functiuni din sfera serviciilor iar la etaje locuinte.

Terenul studiat in suprafata totala de 7213 mp amplasat in intravilanul Mun. Ploiesti fiind proprietatea S.C PRIS S.R.L., in conformitate cu contractul de vanzare cumparare autentificat cu nr. 860 din 05.04.2021, emis de Notar Public Lupu Maria-Luiza si identificat cu numerele cadastrale 138060 (S = 451 mp), 138064 (S = 5697 mp) si 138083 (S = 1065 mp). Cele trei terenuri au fost alipite in conformitate cu actul de alipire autentificat cu nr. 1503 din 24.06.2021, emis de Notar Public Lupu Maria Luiza.

Conform PUG si RLU ale localitatii – documentatii aprobate , terenul studiat este situat in intravilanul municipiului , mai precis in UTR E2, avand acces la strada Trambitei si la strada Cornatel .

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. 119/2014, cu modificarile si completarile ulterioare, pentru aprobarea normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al 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
- Plan Urbanistic de Detaliu „Construire doua imobile P+3+4R cu destinatia de locuinte colective, alei pietonale si carosabile, spatiu parcare”, cu amplasamentul in Municipiul Ploiesti, Str. Cornatel, nr. 12 B, aprobat prin H.C.L. nr. 63 / 27.02.2020.
- Plan Urbanistic de Detaliu aprobat prin HCL nr. 105/17.07.2005 si Aut. 114/20.03.2006 Sediul societate S+P+3 cu spatii productie, cantina si locuinte la ultimul etaj
- 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 doua imobile de locuinte colective cu regim de inaltime P+3+4r pe terenul din vecinatatea de Est a terenului studiat .

Din zona studiata fac parte urmatoarele terenuri:

- **Nr. cadastral 147707 – (S = 7.213 mp)**, apartine S.C. PRIS S.R.L., in conformitate cu cu actul de alipire autentificat cu nr. 1503 din 24.06.2021, emis de Notar Public Lupu Maria Luiza, fiind situat in intravilanul orasului Ploiesti.

- Nr. cadastral 136240 – Str. Cornatel, nr. 28

- Nr. cadastral 134837 – Str. Finta, nr. 18, proprietatea [REDACTED]

- Nr. cadastral 136971 - Str. Finta, nr. 16, proprietatea [REDACTED]

- Nr. Postal 14 – Str. Finta – proprietatea [REDACTED]

- Nr. cadastral 139536 – Str. Finta, nr. 12 – proprietatea [REDACTED]

- Nr. cadastral 136492 – Str. Finta 10 B – proprietatea [REDACTED]

- Nr. Postal 10 A-Str. Finta – proprietatea lui [REDACTED]

- Nr. Postal 10 C-Str. Finta – proprietatea [REDACTED]

- Nr. Postal 10-Str. Finta – proprietatea [REDACTED]

- Nr. postal – Strada Trambitei, nr. 5A

- Nr. cadastral 138433 – Str. Trambitei, nr. 5

- Nr. cadastral 143057 – Str. Trambitei, nr. 3

- Nr. Postal 1 – Str. Trambitei

- Nr. Postal 2 – Str. Trambitei - proprietatea [REDACTED]

- Nr. Postal 4 – Str. Trambitei - proprietatea [REDACTED]

- Nr. Postal 6 – Str. Trambitei

- Nr. Postal 49 – Str. Pielari

- Nr. cadastral 146147, nr. Postal 49A – Str. Pielari

- Nr. Postal 51 – Str. Pielari

- Nr. Postal 53 – Str. Pielari

- Nr. cadastral 134294 – Str. Pielari, nr. 55

- Nr. Postal 55A – Str. Pielari

- Nr. cadastral 129116 – Str. Pielari, nr. 57

- Nr. cadastral 136858 – Str. Pielari, nr. 57A

- Nr. Postal 59 – Str. Pielari

- Nr. cadastral 132217 – proprietatea [REDACTED]

- Nr. Cadastral 132214 – proprietatea [REDACTED]

LIMITA ZONA STUDIATA S= 22.700 mp

LIMITA ZONA REGLEMENTATA S = 7.213 mp

Pe terenul vecin (Str, Cornatel, nr. 12 B), a fost aprobat prin H.C.L. nr. 63 / 27.02.2020 – P.U.D. „Construire doua imobile P+3+4R cu destinatia de locuinte colective, alei pietonale si carosabile, spatiu parcare”.

2.2. Încadrarea în localitate

Terenul propus a se reglementa, are o formă neregulata si are deschidere la doua strazi : Str Cornatel si Str Trambitei.

vecini:

- la Est - Nc 132217, Nc 132214, Nr postal 59 – Str. Pielari
- la Sud –Nc 136858, Nr. postal 55A-Str. Pielari, Nr. postal 5A-Str. Trambitei, Nr. postal 6-Str. Trambitei si Str Trambitei.
- la Vest – Nc 136240 , Nc 134837, Nc 136971 , Nc 139536 , Nc 136492, Nr. postal 14, 10, 10A, 10C – Str. Finta.
- la Nord – Str Cornatel

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 Cornatel si Str Trambitei

2.5. Ocuparea terenurilor

Terenul pentru care s-a demarat documentatia prezinta o constructie edificata pe acesta, nefinalizata, cu regim de inaltime P+3, suprafata construita = 486.20 mp si suprafata desfasurata = 1944.80 mp

POT existent = 6,74%

CUT existent = 0,26

2.6.Echiparea edilitară

In zona teritoriului studiat exista posibilitatea racordarii la toate retelele edilitare.

- In ceea ce priveste reseaua de apa, in zona studiata exista conducta OL 350 si conducta AZBO 100.

- In ceea ce priveste reseaua de canalizare, in zona studiata exista conducta PVC 315 / CIRCULAR 2009 si conducta B 400 CIRCULAR.

- In ceea ce priveste reseaua de gaze, in zona studiata exista conducta MP, PE Dn 63 mm subterana, Conducta MP, PE Dn 125 mm subterana, Conducta MP, PE, Dn 90 mm subterana.

- In ceea ce priveste reseaua de electricitate, in zona studiata exista retea LEA 0,4 kV TYIR.

- In ceea ce priveste reseaua de telefonie, in zona studiata nu exista retele detinute de Telekom Romania

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 1.741 m in raza de grad IV de influentala (5.600m) 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 A, B, 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 10-5 – 10-6 (table 1 - Matrice de compatibilitate teritorială cu alternativa construita) fiind permise constructii e tipul A, B, C, D.

In conformitate cu Planul Seveso anexat, amplasamentul se afla intre razele Soba Claus 10 min CM2 – Grad IV si Soba Claus 60 min CM1 – Grad III.

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;

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

La faza actuala, a fost informata populatia din zona studiata in conformitate cu procedura de consultare a populatiei, iar acestia isi vor exprima opiniile.

Punctul de vedere al elaboratorului prezentului PUZ este favorabil solicitarii beneficiarului, considerand oportuna intentia acestuia.

CAPITOLUL 3 - PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Ridicarea topografica a terenului studiat , scara 1: 500, cu cote si curbe de nivel , arata ca terenul prezinta o panta de aproximativ 3 m pe directia Sud – Nord . Terenul nu prezinta probleme de stabilitate .

Concluzii ale studiului de insorire:

In studiu de insorire s-au studiat volumele maxime ce pot fi inserate pe respectivul teren, cu respectarea conformitatea duratei de însorire cu art. 3(1 și 2) din Ordinul nr.119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei, publicat în Monitorul Oficial, Partea I nr. 127 din 21 februarie 2014, cu modificarile din OMS 994/2018 , sau normativul privind protectia cladirilor de locuinte (revizuire NP 016-96) indicativ NP 057-02.

3.2. Prevederi ale P.U.G

Din punct de vedere al încadrării amplasamentului în documentațiile aprobate, **terenul este situat in intravilanul localitatii**, avand destinatia **Lmx – zona locuinte cu regim de inaltime mixt si functiuni complementare** .

POT = 50 %

CUT = 1.5

Categoria de folosinta a terenului : **Curti constructii si vie**

3.3. Valorificarea cadrului natural

Amplasarea investitiilor viitoare nu va conduce la schimbarea destinației 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 fiecarei constructii in parte, asa fel incat sa fie in concordanta si cu cerintele beneficiarului, respectiv S.C. PRIS. S.R.L.

In conformitate cu studiul de fundamentare a circulatiei se precizeaza urmatiarele:

Accesul principal in incinta studiata se va realiza prin racordare la carosabilul existent al strazii Cornatel, prin raze de 6,00 m pe latimea de 6,00 m, conform Planului de situatie, anexat.

Aceasta racordare nu va afecta limitele de proprietatea adiacente terenului studiat.

In incinta se va amenaja un drum de acces ce va asigura accesibilitatea catre platformele carosabile viitoare sau catre rampa S/D a imobilului in vederea asigurarii

parcajelor necesare si spatiului de manevra necesar, astfel incat atat intrarea in incinta cat si iesirea din incinta sa se realizeze numai cu fata autoturismului.

Toate parcajele se vor asigura in incinta amplasamentului in conformitate cu plansa de reglementari urbanistice si cea de mobilare. Parcajele vor fi amplasate la minim 5 m fata de camerele de locuit.

Scurgerea apelor pluviale:

-Se va asigura catre canalizarea stradala existenta.

Se recomanda asigurarea unui coeficient de 1,5% loc parcare / locuinta colectiva, iar pentru zona Institutii si servicii vor respecta obligatoriu reglementarile din HGR 525/1996, anexa 5.

ORGANIZAREA CIRCULATIEI

Circulatia se va desfasura conform prevederilor din plansa de la studiul de fundamentare a circulatiei.

„Plan de situatie” si anume:

- Se vor monta indicatoarele de circulatie: Interzis, Limitare de viteza, Interzis a vira la dreapta si Opre, prin grija beneficiarului, acesta fiind informat in acest sens.

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

Prin prezentul PUZ se propune detalierea in care vor fi amplasate imobilele mixte (servicii + locuire colectiva), propunerea de circulatii carosabile si pietonale, spatii verzi, locuri de joaca etc.

Terenul studiat va apartine unui nou UTR E2a, cu urmatoarele zone functionale:

- IS / Lb – Zona mixta institutii si service si locuinte colective

Indicatori urbanistici maximali: POT = 50%, CUT max = 2,0 din care maxim 1,8 pentru locuinte colective

- IS / Lb1 $Rh_{max} = S/D + P + 4 + 5retras$, H coamă = 22 m

- IS / Lb2 $Rh_{max} = S/D + P + 1$, H coamă = 9 m

Prin reglementarile propuse se vor realiza locuinte colective, (zona Lb – zona locuinte colective), spatii comerciale, birouri, cabinete medicale, after school (zona IS - zona Institutii si servicii). Cele precizate vor respecta obligatoriu indicatorii urbanistici propusi.

CCrp – Zona cai de comunicatii rutiera privata

BILANT	S = 7.213 mp	EXISTENT	100,0%	PROPUS	100,0%
LMX - zona rezidentiala cu regim de inaltimă mixt		7.213,0 mp	100,0 %	0,0 mp	0,00 %
IS/Lb - zona mixta institutii si servicii si locuinte colective		0,0 mp	0,00 %	7.143,0 mp	99,03 %
Ccrp - zona cal de comunicatii rutiera privata		0,0 mp	0,00 %	70,0 mp	0,97 %

BILANT	Sst = 22.700 mp	EXISTENT	100,0%	PROPOS	100,0%
Lmx - zona rezidentiala cu regim de inaltime mixt		19.490,0 mp	85,86 %	12.277,0 mp	54,08 %
IS/Lb - zona mixta institutii si servicii si locuinte colective		0,0 mp	0,00 %	7.143,0 mp	31,47 %
Ccr - zona cai de comunicatii rutiera		3.210 mp	14,14 %	3.210 mp	14,14 %
Ccrp - zona cai de comunicatii rutiera privata		0,0 mp	0,00 %	70,0 mp	0,31 %

Strada Trambitei deservește riveranii, are o lungime de 104,0 m. Se propune rezervarea terenului pentru realizarea unei platforme de întoarcere (14,30 m * 4,80 m) pe terenul studiat în vederea înlesnirii întoarcerii pentru a se evita mersul cu spatele și ieșirea în strada Pielari cu spatele.

Pe planșa de tip de proprietate a fost instituită o servitute pentru platforma de întoarcere și servitute de trecere pentru riveranii strazii Trambitei, pentru a se crea legătura dintre strazile Trambitei și Cornatel.

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 Sănătății nr 119/2014 Art. 3 alineatul 1 cu modificările din OMS 994/2018 camerele de locuit propuse și din vecinătate vor avea lumina naturală de minim 1,5 ore la solstițiul de iarnă ,

-- conform Normativ privind protecția clădirilor de locuințe (revizuire NP 016-96) indicativ NP 057-02 , durata de însorire pentru cel puțin una din încăperile de locuit , într-o zi de referință (21 februarie sau 21 octombrie) trebuie să fie cel puțin 2 ore.

Se vor lua măsuri pentru îmbunătățirea microclimatului, acestea fiind:

- se vor amenaja spații verzi în suprafața de cel puțin 20% pentru locuințe colective
- spațiile neconstruite vor fi înierbate.

Spațiile libere din jurul imobilului propus se vor amenaja ca spații verzi cu vegetație înaltă și joasă.

Modificarea la propunerea inițială este sugerată prin detalierea soluției de mobilare astfel:

-la strada Cornatel se va percepe fațada cu înălțimea P+2 și retrasă în trepte până la P+5;

-fața de extremitatea vestică către locuințe, se va percepe fațada cu înălțimea P+3 și retrasă în trepte până la P+5;

-fața de extremitatea estică către imobilele colective vecine, se va percepe fațada cu înălțimea P+2 și retrasă în trepte până la P+5;

-fața de extremitatea sudică în incintă către Sediul birouri existente, se va percepe fațada cu înălțimea Parter și retrasă în trepte până la P+5.

3.6. ASIGURAREA UTILITĂȚILOR

Pentru realizarea și exploatarea investiției vor fi asigurate următoarele utilități:

- a) Electrică – În conformitate cu avizul obținut de la SDEE Munteana Nord nr. 187017 / 23.08.2021 prelungit, există pe strada Cornatel rețea LEA 0,4 kV TYIR și pe strada Trambitei rețea LEA 0,4 kV TYIR.
- b) Gaze – În conformitate cu avizul obținut de la Distrigaz Sud rețele identificate cu nr. 316.705.644 / 25.08.2021 și cu noul aviz obținut nr. 40612319230336 / 17.11.2023, există pe strada Cornatel conductă MP, PE, Dn de 63 mm subterană, pe strada Finta există conductă conductă MP, PE, Dn de 63 mm subterană, pe strada Pielari există conductă MP, PE, Dn 125 mm subterană.

c) Alimentarea cu apă. – În conformitate cu avizul obținut de la Apa Nova, nr. 373 / 21.09.2021 și cu noul aviz obținut nr. 311 / 13.11.2023, există pe strada Cornatel conducta OL 350 subterană, pe strada Finta conducta AZBO 100B subterană.

d) Canalizare - În conformitate cu avizul obținut de la Apa Nova, nr. 373 / 21.09.2021), există pe strada Cornatel conducta PVC 315 / CIRCULAR 2009 subterană și pe strada Finta există conducta B 400 CIRCULAR subterană.

Telefonie: În conformitate cu avizul obținut de la Telefom Romania nr. 100/05/02/02/01/03/B/PH/1834, în zona de interes, nu are amplasate instalații și Telekom

f) Salubritate. Contract cu firma salubritate locală.

3.7. IMPACTUL ASUPRA FACTORILOR DE MEDIU

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

Colectarea gunoiului 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 PUBLICĂ

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 PRIS SRL. 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
- Teren domeniu public de interes național
- A fost instituită servitute de trecere pentru riverani și pentru platforma de întoarcere.

CAPITOLUL 4 – CONCLUZII , MASURI IN CONTINUARE

- Planul urbanistic zonal 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.

Capacitate de transport estimativa

- Se vor realiza aproximativ 58 de apartamente x 1.5 loc parcare / apartament = 87 locuri de parcare.
- Spații birouri aproximativ 1900 mp = 30 locuri de parcare
- Spații comerciale aproximativ 800 mp = 16 locuri de parcare

Parcarile se vor realiza în incintă, parțial la sol și parțial în subsol.

Subzona funcțională nu presupune generarea unor volume ridicate de trafic rutier față de valorile actuale pe căile de circulație existente. Fluxurile de circulație vor fi compuse predominant din autoturisme, iar la 2 zile de o mașină de transport pentru aprovizionare spații comerciale.

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 din 27 iunie 1996 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 va propune modernizarea profilelor stradale a drumurilor existente, Strada Trambitei și Strada Cornatel, în zona studiată conform planșei Reglementări Urbanistice și a profilelor stradale minime propuse, reprezentate pe planșa 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 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 străzi din interiorul municipiului va fi afectată minimal de propunerile prezentei documentații 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. Cornatel 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 rețelelor;
- Aspectul arhitectural artistic;
- Respectarea regulamentului local de urbanism.

ÎNTOCMIT

Arh. Georgerscu Bogdan

