



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

MEMORIU DE PREZENTARE

- Denumirea lucrării: **INTOCMIRE PUZ – MODIFICARE ZONARE FUNCTIONALA PENTRU CARTIER REZIDENTIAL SI DOTARI COMPLEMENTARE (Sst. = 124.584 mp)**
- Amplasament **Com. Paulesti, Sat Paulesti, T40, A811/3, intravilan, Jud. Prahova.**
- Beneficiar: **COMUNA PAULESTI**
- Proiectant: **S.C. BIG STUDIO-ARH DESIGN S.R.L.
Arh. BOGDAN GEORGESCU**

1.2. Obiectul documentatiei

Obiectul documentatiei consta in intocmirea Planului Urbanistic Zonal pentru construirea unui cartier de locuinte colective.

1.3. Surse documentare

- Planul Urbanistic General al comunei Paulesti;
- Acte de proprietate
- Deplasari in teren
- Suportul topografic intocmit de S.C. GEREM MINERVA S.R.L.
- 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
- Planul Urbanistic Zonal „PUZ- RECTIFICARE LIMITĂ INTRAVILAN (S=2975mp), RIDICARE RESTRICTIE DE CONSTRUIRE (S=124998mp) ȘI MODIFICARE REGLEMENTĂRI URBANISTICE PENTRU ZONĂ INSTITUȚII ȘI SERVICII, SUBZONĂ AMENAJARI SPORTIVE ȘI ZONĂ CĂI DE COMUNICAȚIE ȘI AMENAJARE DRUM ACCES (Sst = 152036 mp)``
- Planul Urbanistic Zonal „ INTOCMIRE PUZ - RIDICARE RESTRICTIE DE CONSTRUIRE SI SCHIMBARE DESTINATIE TEREN DIN ZONA MIXTA INSTITUȚII PUBLICE, SERVICII DE TIP TURISTIC SI AMENAJĂRI COMPLEMENTARE - SPATII VERZI, AMENAJARI SPORTIVE, LOISIR SI PARCELARE TEREN PENTRU CARTIER REZIDENTIAL (S=125.714 mp)``

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 aparține S.C. MARISTAR COM S.R.L., astfel:

- **NR. CADASTRAL 30319 (Sup. 40.369 mp)**, aparține MARISTAR COM S.R.L., în conformitate cu actul de dezmembrare autenticat cu nr. 1175 / 25.06.2020, emis de Notar public David Cristian Emanuel din municipiul Ploiești și a Extrasului de Carte Funciară pentru Informare anexat emis de BCPI Ploiești și este situat în intravilanul Comunei Paulești.

- **NR. CADASTRAL 32011 (Sup. 51.586 mp)**, aparține MARISTAR COM S.R.L., în conformitate cu actul notarial autenticat cu nr. 147 / 26.01.2023, emis de Notar public David Cristian Emanuel și Extrasului de Carte Funciară pentru Informare anexat, situat în intravilanul Comunei Paulești.

- **NR. CADASTRAL 32010 (Sup. 22.638 mp)** aparține MARISTAR COM S.R.L., în conformitate cu actul notarial autenticat cu nr. 147 / 26.01.2023, emis de Notar public David Cristian Emanuel și Extrasului de Carte Funciară pentru Informare anexat, situat în intravilanul Comunei Paulești.

- **NR. CADASTRAL 31943 (Sup. 13.548 mp)**, aparține MARISTAR COM S.R.L., în conformitate cu actul notarial autenticat cu nr. 335 / 18.02.2022, emis de Notar public David Livia și Extrasului de Carte Funciară pentru Informare anexat, situat în intravilanul Comunei Paulești.

- **NR. CADASTRAL 31942 (Sup. 3.023 mp)**, aparține MARISTAR COM S.R.L., în conformitate cu actul notarial autenticat cu nr. 335 / 18.02.2022, emis de Notar public David Livia și Extrasului de Carte Funciară pentru Informare anexat, situat în intravilanul Comunei Paulești.

- **NR. CADASTRAL 31945 (Sup. 1.757 mp)**, aparține MARISTAR COM S.R.L., în conformitate cu actul notarial autenticat cu nr. 335 / 18.02.2022, emis de Notar public David Livia și Extrasului de Carte Funciară pentru Informare anexat, situat în intravilanul Comunei Paulești.

- **NR. CADASTRAL 31939 (Sup. 557 mp)**, aparține MARISTAR COM S.R.L., în conformitate cu actul notarial autenticat cu nr. 335 / 18.02.2022, emis de Notar public David Livia și Extrasului de Carte Funciară pentru Informare anexat, situat în intravilanul Comunei Paulești.

- **NR. CADASTRAL 31940 (Sup. 565 mp)**, aparține MARISTAR COM S.R.L., în conformitate cu actul notarial autenticat cu nr. 335 / 18.02.2022, emis de Notar public David Livia și Extrasului de Carte Funciară pentru Informare anexat, situat în intravilanul Comunei Paulești.

- **NR. CADASTRAL 31941 (Sup. 555 mp)**, aparține MARISTAR COM S.R.L., în conformitate cu actul notarial autenticat cu nr. 335 / 18.02.2022, emis de Notar public David Livia și Extrasului de Carte Funciară pentru Informare anexat, situat în intravilanul Comunei Paulești.

Zona studiată = 124.584 mp

Conform PUZ-uri și RLU-uri aprobate în zonă (PUZ - "Ridicare restricție de construire și schimbare destinație teren din zonă mixtă instituții publice, servicii de tip turistic și amenajări complementare-spații verzi, amenajări sportive, loisir și parcelare teren pentru cartier rezidențial (S = 125714 mp)" aprobat conform HCL Păulești nr.2/10.01.2022 și PUZ - "Rectificare limită intravilan (S = 2975 mp), ridicare restricție de construire (S = 124998 mp) și modificare reglementări urbanistice pentru zonă instituții și servicii, subzonă amenajări sportive și zonă căi de comunicație și amenajare drum acces (Sst = 152036 mp)" aprobat conform HCL Păulești nr.17/19.03.2020), terenul este situat parțial în zona de protecție aferentă Sitului arheologic reperat "Tumul", înscris în Repertoriul Arheologic Național cu codul 130856.22, parțial în zona de protecție sanitară aferentă zonei TE (SE propusă), iar o parte din teren este afectată de servitutea de trecere și o parte din teren reprezintă teren cu drept de administrare.

Zona din proximitate este în plină dezvoltare, la mică distanță de viitorul cartier rezidențial se află numeroase centre comerciale, precum Ploiesti Shopping City, Metro, Decathlon, Leroy Merlin, Lem`s, etc. În extremitatea nordică a amplasamentului va fi curând finalizat un complex multifuncțional, alcătuit din saloane de evenimente, restaurant și piscină. Un alt aspect foarte important este accesul către Orașul Ploiesti care se realizează din DN1 și apoi direct din Bulevardul Republicii.

2.2. Incadrarea în localitate

Terenurile au suprafețe diferite, forme neregulate și de asemenea sunt compuse din următoarele parcele

În ceea ce privește vecinătățile terenurilor studiate pot fi precizate următoarele:

- în partea de VEST: Nr. Cadastral 30321
- în partea de SUD: Nr. Cadastral 30198
- în partea de NORD: Nr. Cadastral 30381, Nr. Cadastral 30323
- în partea de EST: Nr. Cadastral 30101

2.3. Elemente ale cadrului natural

2.3.1. Date geomorfologice / litologice:

Din punct de vedere geomorfologic, comuna Paulești se suprapune unei unități de câmpie, în zona de contact dintre Câmpia înaltă a Ploieștilor și Subcarpații Prahovei. Zona cercetată este reprezentată de o unitate de relief cu aspect de câmpie piemontană, cunoscută sub numele de "Câmpia piemontană a Ploieștilor", delimitată la vest de râul Prahova și la est de Teleajen. Conul aluvionar este alcătuit din nisipuri, pietrisuri și bolovanisuri, cu intercalări de argile, argile nisipoase și prafuri, cu o dezvoltare lentiformă.

2.3.2. Geologia regiunii

Această unitate geomorfologică se suprapune peste o unitate geologică bine individualizată, formată în Pleistocen prin combinarea unor mișcări de subsidență cu reunirea șesurilor aluvionare ale râurilor Prahova și Teleajen.

În legătură cu compoziția petrografică a pietrișurilor din zona șesului aluvial, se constată predominarea elementelor originale din flișul cretacic (elemente de gresii și marnocalcare).

Menționăm că în perimetrul cercetat, în forajele executate s-a interceptat de la adâncimea de cca. 0.50/0.80 m stratul de bază reprezentat de pietrișuri cu bolovănișuri în masă nisipoasă.

2.4. Circulația

Terenul în suprafață totală de 164119 mp (din care S = 123750 mp aferentă NC 31357, S = 40369 mp aferentă NC 30319) este situat în intravilan, parțial în UTR 36B și parțial în UTR 36A; terenul cu nr.cadastral 31357 are posibilitate de acces din De810 prin NC30101(cedat în domeniul public al localității, pentru amenajarea De810 la profilul aprobat prin PUZ), iar terenul cu NC 30319 are acces la De810 prin servitute de trecere pe NC30323 și NC30281 și posibilități de racordare la rețelele de alimentare cu energie electrică și gaze naturale.

2.5. Ocuparea terenurilor

În prezent pe amplasament nu se afla edificate construcții .

2.6.Echiparea edilitară

Alimentarea cu apă:- În zona studiată nu există rețea de alimentare cu apă, cele mai apropiate rețele fiind aducțiunile de apă situate de-a lungul DN1.

Canalizarea apelor uzate :- Nu există rețea de canalizare în zona studiată.

Energie electrică: În proximitatea zonei studiate există la nord LEA 110kV, rețea ce generează o zonă de protecție de 37m iar la sud de-a lungul DJ101I există LEA 20kV ce generează o zonă de protecție de 24m și PT 8157.

Gaze naturale: -La DJ101I există o conductă de gaze naturale de Dn315mm

-Conducte transport produse petroliere: -În lungul DJ101I, paralel cu acesta există o conductă de titei de Ø6 5/8 ce generează o zonă de protecție de 30m.

2.7. Probleme de mediu

Prin prezentul Plan Urbanistic Zonal nu sunt evidențiate probleme ce pot afecta mediul natural și construit din proximitatea prezentului amplasament.

2.8. Opțiuni ale populației

Punctul de vedere al elaboratorului prezentului PUZ este de asemenea favorabil solicitării investitorului, considerând iminenta intenția acestuia .

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).

Ridicarea topografică a terenului studiat, scara 1: 2000 , cu cote și curbe de nivel , arată că terenul se prezintă o pantă pe direcția Vest – Est de aproximativ 6 m .

3.2. Prevederi ale P.U.G /PUZ

Din punct de vedere al încadrării amplasamentului în P.U.G.-ul și R.L.U ale localitatii și PUZ-ului precizat mai sus, documentațiile aprobate, terenul studiat prin PUZ în suprafață totală de **164.119 mp** este situat:

NC. 31357 – UTR 36B

L – ZONA DE LOCUIRE

Li – subzona de locuire individuala cu regim de construire continuu și discontinuu cu înălțime maximă de P+2E;

**POT: 35%; CUT: 1.05; Regim maxim de înaltime: P+2E; H.max. cornisa=12,0m
H.max. coama=15,0m**

Lc - subzona de locuire colectiva cu regim de construire continuu și discontinuu și înălțime maximă de P+3E;

**POT: 30%; CUT: 1.2; Regim maxim de înaltime: P+3E; H.max. cornisa=17,0m
H.max. coama=20,0m;**

IS – ZONA INSTITUȚIILOR PUBLICE ȘI SERVICIILOR

IS1 – subzona instituțiilor publice și serviciilor de interes general;

**POT: 50%; CUT: 1.5; Regim maxim de înaltime: P+2E; H.max. cornisa=15,0m
H.max. coama=18,0m;**

ZONE MIXTE

Li/IS1 – subzona mixtă situată în țesut tradițional cu regim de construire continuu și discontinuu

**POT: 35%; CUT: 1,05; Regim maxim de înaltime: P+2E; H.max. cornisa=16,0m
H.max. coama=18,0m;**

Lc/IS1 - subzona mixtă situată în țesut tradițional cu regim de construire continuu sau discontinuu

**POT: 40%; CUT: 1.6; Regim maxim de înaltime: P+3E; H.max. cornisa=17,0m
H.max. coama=20,0m;;**

SP – ZONA SPAȚIILOR VERZI

SP1 – subzona spațiilor verzi amenajate, scuarurilor publice, parcuri, spații verzi de agrement cu acces nelimitat, amenajări sportive;

**POT: 10%; CUT: 0.20; Regim maxim de înaltime: P+1E; H.max.cornisa=8,00 m;
H.max.coama=12,00m**

SP2 – subzona spațiilor verzi cu destinație tehnică

**POT: 10%; CUT: 0.10; Regim maxim de înaltime: P; H.max.cornisa=6,00 m;
H.max.coama=8,00m**

GC-ZONA PENTRU GOSPODARIE COMUNALA SI ECHIPARE EDILITARA

TE – subzona construcțiilor și amenajărilor pentru echipamente tehnico-edilitare

POT: 70%; CUT: 1.4; Regim maxim de inaltime: P+1E; Hmaxim coama = 14,00 m;

C- ZONA CĂILOR DE COMUNICAȚIE ȘI AMENAJĂRI AFERENTE

C2 – subzona transporturilor rutiere

Restul terenului studiat din extravilan s-a reglementat pentru:

EX - ZONE SITUATE ÎN AFARA TERITORIULUI INTRAVILAN

EX1 - zone rezervate pentru traseul autostrăzilor, a căilor rutiere și feroviare;

NC. 30319 – UTR 36A

IS – ZONA INSTITUȚIILOR PUBLICE ȘI SERVICIILOR

IS1 – subzona instituțiilor publice și serviciilor de interes general;

POT: 50%; CUT: 2.3; Regim maxim de inaltime: P+3E+M; H.max. cornisa=15,0m
H.max. coama=18,0m;

3.3. Valorificarea cadrului natural

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

3.4. Modernizarea circulației

Tinandu-se seama de :

- Existenta De810 care face legatura dintre incinta studiata si Dj1011
-Traficul atras de aceasta investitie – trafic mediu
- Reglementarile aferente PUZ –ului privind reglementarile aferente De 810
-Studiu topografic si informare la Oficiul de Cadastru si Publicitate , cu privire la limitele de proprietate intabulate din aceasta zona se propun urmatoarele :

- 1.Reglementarea profilului pentru De 810
- 2.Recomandarea unei trame stradale interioare care sa deserveasca viitoarele parcele

1. Reglementarea profilului pentru De 810

Tronsonul De 810 ce face parte din zona de studiu , in prezent dispune de o latime cadastrala de 4,00 m , conform profil A-A existent si se propune amenajat , cu doua fire de circulatie conform profil A-A, propus similar cu sectiunea 2-P din PUG si cu profilul A-A din PUZ- aprobat prin HCL NR 17/2020, avand urmatoarele elemente :

- 2 x 3,50 m parte carosabila
- 2 x 1,00 m rigola acostament
- 2 x 1,00 m spatii verzi
- 2 x 1,50 m trotuare
- 2 x 1,50 m pista biciclete

Ampriza totala fiind de minim 17,00 m, astfel se observa afectarea limitelor de proprietate adiacente cu latimea de 6,50 m.

Accesul in incinta studiata se va realiza din De 810, prin racord simplu cu raze de minim 7,00 m pe latimea de minim 7,00 m , peste rigola carosabila pentru asigurarea scurgerii apelor pluviale in lungul De 810.

La proiectare s-au avut în vedere standardele specifice, cum sunt:

- STAS 10144/1 ... 6 pentru Proiectarea străzilor, a intersecțiilor, trotuare, etc.);
- Normativ AND 600/2010 , pentru amenajarea intersecțiilor la nivel pe drumurile publice
- HGR 525/96 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism

- **2.Recomandarea unei trame stradale interioare care sa deserveasca viitoarele parcele.**

Pentru crearea unei circulatii auto si pietonale care sa deserveasca toate parcelele propuse se recomanda crearea unei trame stradale ce include drumuri noi , conform profile 1-1, 2-2, 3-3 , 4-4 si 5-5, racordate si pozate in corelare cu traseul De 810.

Astfel: **profil 1-1** aferent pichetilor A-B, va avea urmatoarele elemente :

2 x 3,50 m parte carosabila axial 0,85 m spatiu verde

2 x 1,50 m trotuar

Ampriza totala fiind de minim 10,85 m

profil 2-2 aferent pichetilor E-F, va avea urmatoarele elemente :

5,50 m parte carosabila (3,00 cale curenta si 2,50 m parcare)

Dreapta 1,00 m trotuar

Stanga 2,00 m trotuar

Ampriza totala fiind de minim 8,50 m

profil 3-3 aferent pichetilor G-H, va avea urmatoarele elemente :

5,50 m parte carosabila (3,00 cale curenta si 2,50 m parcare)

Dreapta 2,00 m trotuar

Stanga 1,00 m trotuar

Ampriza totala fiind de minim 8,50 m

profil 4-4 aferent pichetilor K-L, va avea urmatoarele elemente :

2 x 3,50 m parte carosabila

2 x 1,50 m trotuar

Ampriza totala fiind de minim 10,00 m

profil 5-5 propus pentru drumurile cu sens unic desprinse din cele enumerate mai sus si pozate conform Planului de situatie , anexat , va avea urmatoarele elemente :

4,00 m parte carosabila -sens unic

2 x 1,00 m trotuar

Ampriza totala fiind de minim 6,00 m

profil 6-6 propus pentru drumul ce deservește accesul secundar , pozat conform Planului de situatie , anexat , va avea urmatoarele elemente :

6,00 m parte carosabila -

Stanga 1,00 m spatiu verde

Dreapta 1,50 m trotuar

Ampriza totala fiind de minim 8,50 m

profil 7-7 propus pentru drumul ce debuseaza in giratia propusa , pozat conform Planului de situatie , anexat , va avea urmatoarele elemente :

6,00 m parte carosabila -

2x 1,50 m trotuar

Ampriza totala fiind de minim 9,00 m

profil 8-8 propus pe partea de Nord a proprietatii , pozat conform Planului de situatie , anexat , va avea urmatoarele elemente :

2,00 m pista biciclete

1,50 m spatiu verde

Ampriza totala fiind de minim 3,50 m

Intre cartier si terenul pe care sau construit saloanele de evenimente se prevede o zona cu pista de biciclete si o perdea forestiera .

Racordarea dintre drumurile nou create , se va realiza prin raze de minim 7,00 m pe latimea de minim 3,00 m.

Scurgerea apelor puviale se va realiza la guri de scurgere ce fac parte din retea de canalizare preluate la bazin de retentie - sau lac de retentie si pompate in lac sau la canal .

In lungul drumurilor nou create 2-2 si 3-3 sunt prevazute 26 , locuri de parcare pozate longitudinal cu dimensiunile de minim 5,50 m x 2,50 m ce vor deservi , invitatii din intregul cartier rezidential

In incinta fiecarei parcele ce face parte din viitorul cartier rezidential cu destinatia de : institutii si servicii , IS, - se vor amenaja locuri de parcare cu dimensiunile de minim 5,00 m x 2,50 m sau 5,00 m x 3,50 m destinate persoanelor cu dizabilitati si spatiu de manevra necesar astfel incat atat intrarea cat si iesirea parcelei respective in/din drumul de acces , sa se realizeze numai cu fata autovehiculelor .

In incinta fiecarei parcele ce face parte din viitorul cartier rezidential , cu destinatia de locuinta, se va asigura o platforma destinata parcarii cu dimensiunile de minim 5,00 x 5,00 m, ce va deservi parcare auto a parcelei respective.

Pentru zona de locuinte colective se vor amenaja drumuri de acces interioare ce vor deservi accesul si parcare a fiecarei locuinte in parte, desprinse din drumul principal aferent pichetilor A-B, K-L, respectiv din punctul de intoarcere , prevazut cu raza de 12,00 m si cale de rulare de minim 5,50 m .

Se recomanda un coeficient de minim 1,5% locuri parcare /locuinta colectiva propusa.

Accesul catre toate parcelele create si catre toate parcajele aferente locuintelor colective, se va realiza exclusiv din drumurile nou create.

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

Prin PUZ se propune – modificare zonare functionala pentru construire cartier locuinte colective. Terenul studiat, aferent NC 31357 si NC 30319, va aparține aceluiasi UTR si anume UTR 36B cu urmatoarele zone functionale:

L – ZONA DE LOCUIRE

Li – subzona de locuire individuala cu regim de construire continuu si discontinuu cu înălțime maximă de P+2E;

POT: 35%; CUT: 1.05; Regim maxim de inaltime: P+2E; H.max. cornisa=12,0m
H.max. coama=15,0m

IS – ZONA INSTITUȚIILOR PUBLICE ȘI SERVICIILOR

IS1 – subzona instituțiilor publice și serviciilor de interes general;

POT: 50%; CUT: 1.5; Regim maxim de inaltime: P+2E; H.max. cornisa=15,0m
H.max. coama=18,0m;

ZONE MIXTE

Li/IS1 – subzona mixtă situată în țesut tradițional cu regim de construire continuu și discontinuu

POT: 35%; CUT: 1,05; Regim maxim de inaltime: P+2E; H.max. cornisa=16,0m
H.max. coama=18,0m;

Lc/IS1 - subzona mixtă situată în țesut tradițional cu regim de construire continuu sau discontinuu

POT: 40%; CUT: 1.6; Regim maxim de inaltime: P+3E; H.max. cornisa=17,0m
H.max. coama=20,0m;;

SP – ZONA SPAȚIILOR VERZI

SP1 – subzona spațiilor verzi amenajate, scuarurilor publice, parcuri, spații verzi de agrement cu acces nelimitat, amenajări sportive;

POT: 10%; CUT: 0.20; Regim maxim de inaltime: P+1E; H.max.cornisa=8,00 m;
H.max.coama=12,00m

SP2 – subzona spațiilor verzi cu destinație tehnică

POT: 10%; CUT: 0.10; Regim maxim de inaltime: P; H.max.cornisa=6,00 m;
H.max.coama=8,00m

GC-ZONA PENTRU GOSPODARIE COMUNALA SI ECHIPARE EDILITARA

TE – subzona construcțiilor și amenajărilor pentru echipamente tehnico-edilitare

POT: 70%; CUT: 1.4; Regim maxim de inaltime: P+1E; Hmaxim coama = 14,00 m;

C- ZONA CĂILOR DE COMUNICAȚIE ȘI AMENAJĂRI AFERENTE

C2 – subzona transporturilor rutiere

Au fost autorizate 70 de locuinte si 3 cladiri de birouri.

3.6. Asigurarea utilitatilor

Pentru realizarea și exploatarea investitiei vor fi asigurate următoarele utilități:

- a) **Energie electrica-** In conformitate cu avizul obtinut de la Electrica Sud Muntenia nr. 3010220715968 / 10.10.2022 in zona studiata exista retea din LEA 20kV situate la DJ1011 , cu LES 20kV si post de transformare in incinta si PT 8157

- Alimentarea cu energie electrică a noului obiectiv se propune extinderea rețelei LES 0,4kV din post de transformare existent conform Aviz SDEE Muntenia Nord filiala Ploiesti. Extinderea rețelei se propune subteran din PT existent in vecinatatea zonei studiate in partea de Nord Est iar ca varianta alternativa poate fi extinderea rețelei electrice din LEA 20KV situata la DJ 10I cu LES 20KV si post de transformare in incinta zonei studiate.

- b) **Alimentarea cu apă.**

– Datorita lipsei rețelei de apa in zona amplasamentului studiat consumatorii din incinta noului obiectiv vor fi alimentati cu apa potabila de la doua Puturi Forate existente cu adancime de 70ml, respectiv 100ml generand un debit cumulat estimat de 5l/s. Din cele doua puturi forate se propune alimentara unui rezervor subteran avand capacitatea aprox 200 mc pozitionat in incinta complexului rezidential.

-Intr-o etapa viitoare se doreste extinderea rețelei de apa potabila pentru marirea debitului de apa aferent dezvoltarii imobiliara.

- c) **Gaze naturale.** — In conformitate cu avizul obtinut de la Distrigaz Sud Retele nr. 12693/317/720.937 / 18.07.2022 se va racorda la reseaua existenta si anume si conducta GN PE Dn 90 mm.

- d) **Salubritate.** Contract cu firma salubritate locala si colectare selectiva

- e) **Canalizare.menajera** —

-Consumatorii noului obiectiv vor beneficia de sistem centralizat de canalizare la care se va putea racorda constructiile ce vor fi edificate in incinta. Deversarea apelor menajere vor fi dirijate spre Statie Epurare propusa. Din statia de epurare apele menajere epurate sunt pompate spre canal HC811/2 existent in zona drumului Dj 1011.

- f) **Canalizare.pluviala** —

-Apele pluviale de pe acoperisuri si cele din parcuri trecute prin separator de hidrocarburi vor fi evacuate cu ajutorul unei statii de pompare cu debit de 250l/s catre lacul artificial creat. Surplusul de apa din lac se va folosi pentru udarea spatiilor verzi.

-A doua etapa consta in bransarea la canalizarea ape pluviala dupa realizarea acesteia in localitate.

3.7. 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 gunoiului 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.

Problemele de protectia mediului sunt analizate in concordanta cu GM 10/200 coroborat cu HG 1213/2006 - MO 805/25.09.2006, anexa 1, 2, 3 - criteriile selectie in stabilirea

necesitatii evaluarii asupra mediului, cap. 1, 2, 3 si ordin de aplicare L 50 (91-nr.1430) 2005 din MO 525 bis / 13.09.2005 anexa 1, 2, 3.

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 in cea mai mare parte a societatii MARISTAR COM S.R.L., iar obiectivul propus este oportun, datorita faptului ca este reprezentat de locuinte colective, cererea este in crestere.

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 locuinte noi, care contribuie in ceea ce priveste nivelul de trai, cat si pentru incurajarea de investitii noi in Comuna Paulesti.

- corelarea obiectivului propus cu toate celelalte elemente din proximitate si de asemenea a cladirii de locuinte colective.

Pentru trama de circulatie si spatiile verzi aferente cartierului in suprafata de 32308 mp se va asigura drept de servitute in favoarea fiecarui proprietar. Zona de dotari tehnico-edilitare in suprafata de 350mp va fi data in administrare asociatiei de proprietari ce va fi constituita.

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 in 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 urmatoarele 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 si 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 e 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 străzi 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 în localități urbane 1,5 loc de parcare / 1 locuință.

Racordurile circulațiilor de incintă cu aliniamentele strazilor vor fi realizate conform prevederilor Normativului pentru amenajarea intersecțiilor la nivel pe drumuri publice, indicativ 600/2010.

Capacitățile de transport vor fi reduse. Traficul rutier în zona reglementată se va efectua preponderent cu autovehicule a căror masă totală maximă autorizată, conform Anexei 2 a Ordonanței nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, nu depășește 40000 Kg, respectiv 8,00 tone pe osie.

• PRIORITĂȚI DE INTERVENȚIE

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



ÎN T O C M I T
Arh. BOGDAN GEORGESCU