

MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

Denumirea lucrării	RIDICARE RESTRICTIE DE CONSTRUIRE, SCHIMBARE DESTINATIE DIN ZONA PARCARI ORASENESTI IN ZONA CENTRALA/CENTRU CIVIC + STABILIRE INDICATORI URBANISTICI
Amplasament:	Jud. Prahova, mun. Ploiesti, b-dul. Republicii, str. Bucegi, str. Ion Maiorescu, str. Gh. Doja
Beneficiari/ Finantatori:	ENEA PAVEL cu domiciliul in jud. Prahova, mun. Ploiesti, str. Chindiei, nr.22
Proiectant general:	S.C. ARHICITY OFFICE S.R.L. Punct de lucru in mun. Ploiesti, str. Trei Ierarhi, nr.2, et. 2
Proiectant de specialitate:	S.C. ARHICITY OFFICE S.R.L. Punct de lucru in mun. Ploiesti, str. Trei Ierarhi, nr.2, et. 2
Data elaborarii:	martie 2026

1.2. Obiectul studiului de oportunitate

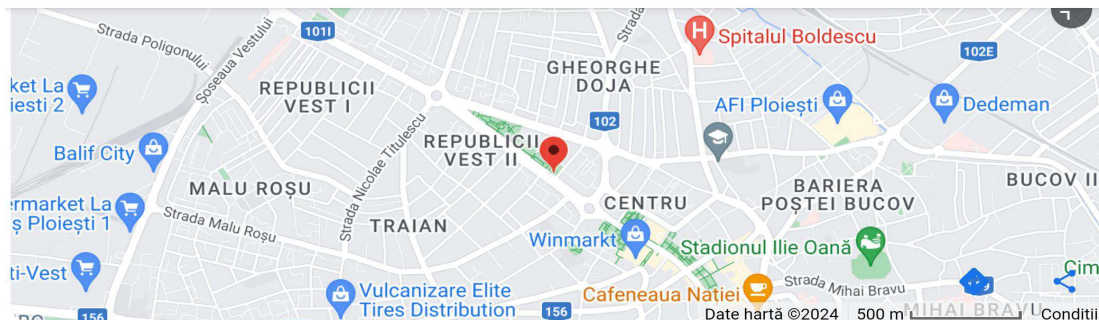
• Solicitări ale temei-program

Prezenta documentatie a fost intocmita pentru a raspunde solicitarilor beneficiarului privind folosirea eficienta a terenului proprietatea sa, in concordanta cu interesul public zonal, teren situat in Jud. Prahova, mun. Ploiesti, b-dul Republicii, nr. 34-36-38, nr. Cad. 140397. Terenul se afla intr-o zona de interes a orasului privind dezvoltarea cu imobile cu functiuni mixte – locuire, spatii comerciale, birouri, servicii.

Zona studiată cuprinde o suprafață de 48759 mp și este alcătuită din:

- teren care a generat studiul, cu nr. cad. 140397 – proprietatea beneficiarului ENEA PAVEL, cu o suprafata de 926mp si cu o forma regulata, având categoria de folosință curti-construcții;
- zona proprietati private (curti constructii) 23667mp
- zona b-dul. Republicii (sudul amplasamentului) 12168mp
- zona str. Ion Maiorescu (estul amplasamentului) 2797mp
- zona str. Bucegi (vestul amplasamentului) 1394mp
- zona str. Gheorghe Doja (nordul amplasamentului) 7807mp.

Pentru investitia amintita a fost eliberat Certificatul de Urbanism nr. 437/13.05.2025.



Suprafata zona studiata			
Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi latari D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	583503.506	580266.614	0.718
2	583503.305	580267.303	21.995
3	583496.536	580288.230	4.009
4	583495.316	580292.049	25.578
5	583487.494	580316.402	1.680
6	583486.978	580318.001	5.987
7	583485.209	580323.721	1.414
8	583484.751	580325.059	17.066
9	583479.611	580341.333	7.669
10	583477.089	580348.575	13.755
11	583473.085	580361.734	12.378
12	583469.221	580373.493	14.751
13	583464.563	580387.489	10.381
14	583461.465	580397.397	22.828
15	583454.346	580419.087	11.001
16	583450.952	580429.551	16.996
17	583446.051	580445.825	12.936
18	583441.913	580458.081	6.107
19	583440.224	580463.950	6.923
20	583437.971	580470.496	3.011
21	583437.070	580473.369	0.471
22	583436.985	580473.832	8.169
23	583434.556	580481.631	0.513
24	583435.017	580481.855	5.195
25	583433.543	580486.836	36.927
26	583397.071	580481.054	47.592
27	583412.909	580436.175	11.199
28	583404.140	580429.210	6.768
29	583400.227	580434.732	21.671
30	583382.788	580421.866	6.836
31	583379.142	580416.083	5.139
32	583375.117	580412.888	28.765
33	583352.282	580395.395	4.458
34	583349.267	580392.111	6.632
35	583343.724	580388.470	2.966
36	583341.368	580386.668	15.696
37	583329.004	580376.999	12.806
38	583318.896	580369.137	7.723
39	583312.824	580364.364	11.818
40	583303.503	580357.098	7.809
41	583297.395	580352.232	5.040
42	583293.339	580349.241	21.252
43	583278.227	580334.299	2.964
44	583277.560	580331.411	1.582
45	583276.541	580330.201	2.376
46	583274.727	580328.667	4.947
47	583270.800	580325.658	2.422
48	583268.864	580324.203	15.791
49	583256.337	580314.589	6.797
50	583250.913	580310.493	1.550
51	583249.612	580309.651	11.482
52	583243.123	580319.124	0.983
53	583243.106	580320.107	7.694
54	583238.450	580326.232	0.574
55	583237.966	580325.924	1.012
56	583236.961	580325.802	3.173
57	583235.053	580328.337	0.747
58	583235.247	580329.058	6.536
59	583231.322	580334.284	1.129
60	583230.193	580334.267	6.047
61	583226.574	580339.111	0.983
62	583226.894	580340.040	6.743
63	583222.863	580345.446	6.770
64	583218.383	580350.522	11.645
65	583211.197	580359.686	6.517
66	583207.280	580364.894	46.468
67	583170.420	580336.599	91.137
68	583225.915	580264.306	4.629
69	583228.400	580260.400	19.167
70	583240.043	580245.174	6.389
71	583244.513	580240.609	4.397
72	583247.129	580237.075	1.584
73	583248.095	580235.820	6.160
74	583243.202	580232.078	70.304
75	583286.060	580176.348	1.864
76	583286.895	580174.681	18.900
77	583298.340	580159.640	23.824
78	583313.245	580141.055	6.804
79	583317.376	580135.649	51.909
80	583358.621	580167.167	24.425
81	583343.716	580186.517	16.348
82	583356.667	580196.493	14.276
83	583367.908	580205.293	5.478
84	583372.185	580208.716	1.982
85	583373.749	580209.934	14.922
86	583385.622	580218.973	18.033
87	583399.833	580230.075	19.719
88	583415.515	580242.030	16.988
89	583428.786	580252.635	22.854
90	583446.826	580266.665	22.065
91	583464.243	580280.211	0.809
92	583464.875	580280.716	1.079
93	583465.184	580279.682	23.034
94	583472.130	580257.720	32.612
S=48759mp P=1191.250m			

Se propune reglementarea urbanistica a zonei studiate astfel:

- ridicarea restricției de construire
- schimbarea destinației din zona parcare orasenesti in zona centrala/centru civic si stabilirea indicatorilor urbanistici.

Documentația rezolvă problemele funcționale, de circulație, situația juridică și echiparea cu utilități edilitare a amplasamentului.

• **Prevederi ale programului de dezvoltare a localității, pentru zona studiată reglementată**

Studiile prospective de evoluție economică, demografie, mobilitate, infrastructură și urbanism au evaluat instrumentele prin care sectorul public și cel privat sprijină promovarea și dezvoltarea economică în context local și metropolitan.

Prezenta documentație are ca scop elaborarea unor reglementări integrate care să orienteze dezvoltarea urbanistică a parcelei studiate (realizarea conexiunilor rutiere, dimensionarea spațiilor verzi necesare, prevederea de locuri de parcare) în vederea realizării unui ansamblu de locuințe colective cu funcțiuni conexe (servicii, comerț).

Legea nr. 50 / 1991, Ordinul MLPAT nr. 91 / 1991 și Legea nr. 350/2001 (modificată și completată) constituie cadrul legislativ pentru elaborarea documentațiilor de urbanism și de amenajare a teritoriului, în baza cărora se pot autoriza lucrările propuse.

• **1.3. Surse documentare**

• **Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior PUZ**

În cadrul studiului au fost evaluate toate documentațiile de urbanism valabile în perimetrul de studiu:

- Planului Urbanistic General și R.L.U. al Municipiului Ploiești .

• **P.U.D.-uri și P.U.Z.-uri aprobate în zona**

- *PUD Construire Birouri S+P+10-11E, str. Ion Maiorescu nr. 1-3, beneficiar F (03.05.2005) -

- *PUZ Modificare indicatori urbanistici (CUT) pentru Construire Imobil 4S+P+11, str. Ion Maiorescu nr. 1 (HCL nr. 327/21.12.2007), I

- *PUD Ridicare restricții construire imobil locuințe colective cu birouri la parter și parcare subterană multietajată, alei acces și bransamente utilități, str. Bucegi nr. 12 (10.06.2016)

- * PUD Ridicare restricție de construire pentru construire imobil de locuințe colective P+9 și parcare subterană, str. Bucegi nr. 14, beneficiar S (21.07.2016).

• **Lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu PUZ**

În cadrul procesului de întocmire a documentației Studiu de Oportunitate s-au considerat necesare o serie de studii de fundamentare, care să asigure o bază de plecare pentru propunerile din cadrul P.U.Z.-ului ulterior.

- Ridicare topografică actualizată sc. 1:500
- Cercetarea pe teren a teritoriului studiat;
- Studiu geotehnic;
- Studiu de trafic.

Legislație aplicabilă :

- Codul civil;
- Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- Hotărârea Guvernului nr. 525/1996 republicată în anul 2002 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- Legea nr. 50/1991 cu modificările și completările ulterioare privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor;
- Legea nr. 18/1991 cu modificările și completările ulterioare, a fondului funciar;

- Legea nr. 54/1998 privind circulația juridică a terenurilor;
- Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică
- Legea nr. 215/2001 a administrației publice locale;
- Legea nr. 7/1996 cadastrului imobiliar și publicității imobiliare;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 137/1995 privind protecția mediului, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 82/1998 privind regimul juridic al drumurilor;
- Legea nr. 107/1996 a apelor;
- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia;
- Legea nr. 219/1998 privind regimul concesiunii;
- Legea nr. 5/2000 privind zonele protejate;
- O.G. nr. 60/2000 privind achizițiile publice;
- Ordonanța nr. 07/02.02.2011 (publicată în MO nr. 111/11.02.2011)
- Ordinul nr. 2701/2010 privind metodologia de implicare a publicului în procesul de elaborare sau revizuire a documentațiilor de urbanism și de amenajarea teritoriului.
- Regulamentul local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism și amenajare a teritoriului.

• 2. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

- **Date privind evoluția zonei**

Zona studiată reglementată în cadrul prezentului P.U.Z. este situată în zona C- zona centrală, respectiv Cr – centru civic cu restricții. Conform PUG și RLU terenul studiat se află în zona cu restricție de construire până la elaborare PUZ/PUD.

Datorită bunei accesibilități și dotării corespunzătoare din punct de vedere edilitar, se simte din ce în ce mai pregnant nevoia extinderii perimetrului constructibil în această zonă.

În zonă se află construcții înalte cu destinație rezidențială, servicii, instituții.

- **Caracteristici semnificative ale zonei, relaționate cu evoluția localității**

Zona studiată reglementată se află situată în zona centrală a municipiului Ploiești. Se învecinează cu străzi importante ale municipiului, b-dul Republicii la sud, bulevard ce face legătura între zona de nord și cea de sud a municipiului, strada Ion Măiorescu și str. Bucegi, străzi ce leagă b-dul Republicii de strada Gheorghe Doja și str. Ghe. Doja la nord.

- **Potențial de dezvoltare**

Amplasarea zonei studiate în zona centrală și buna accesibilitate față de această creează un potențial deosebit de dezvoltare și modernizare, reprezentând o alternativă ocupațională pentru forța de muncă, o modalitate de diversificare a activităților economice din localitate și un factor de stabilizare a locuitorilor din municipiu.

Având în vedere că Municipiul Ploiești, reședința de județ, se află printre orașele cu o creștere accelerată mai mare de 10% privind creșterea zonei construite conform Strategiei Naționale de Dezvoltare Urbană Integrată (Politica Urbană a României), considerăm oportună realizarea investiției ce face obiectul Studiului de oportunitate.

Harta 2. Proiecte integrate Porțile Orașului

- Legendă**
- 1. Poarta de Est:
Reabilitarea cartierelor Bereasca și Râfov
 - 2. Poarta de Vest:
Reabilitarea cartierului Apostol și dezvoltarea unor parcuri cu mix de activități economice.
 - 3. Poarta de Sud:
Dezvoltarea axului urbanistic Gara de Sud - Zona Centrală



Dezvoltarea axului urbanistic Gara de Sud - Zona centrala

• 2.2. Încadrarea în localitate

• Poziția zonei față de intravilanul localității

Terenul care a generat prezentul studiu este localizat în intravilanul municipiului Ploiesti în zona centrala. Se învecinează cu proprietăți private ale persoanelor fizice sau juridice:

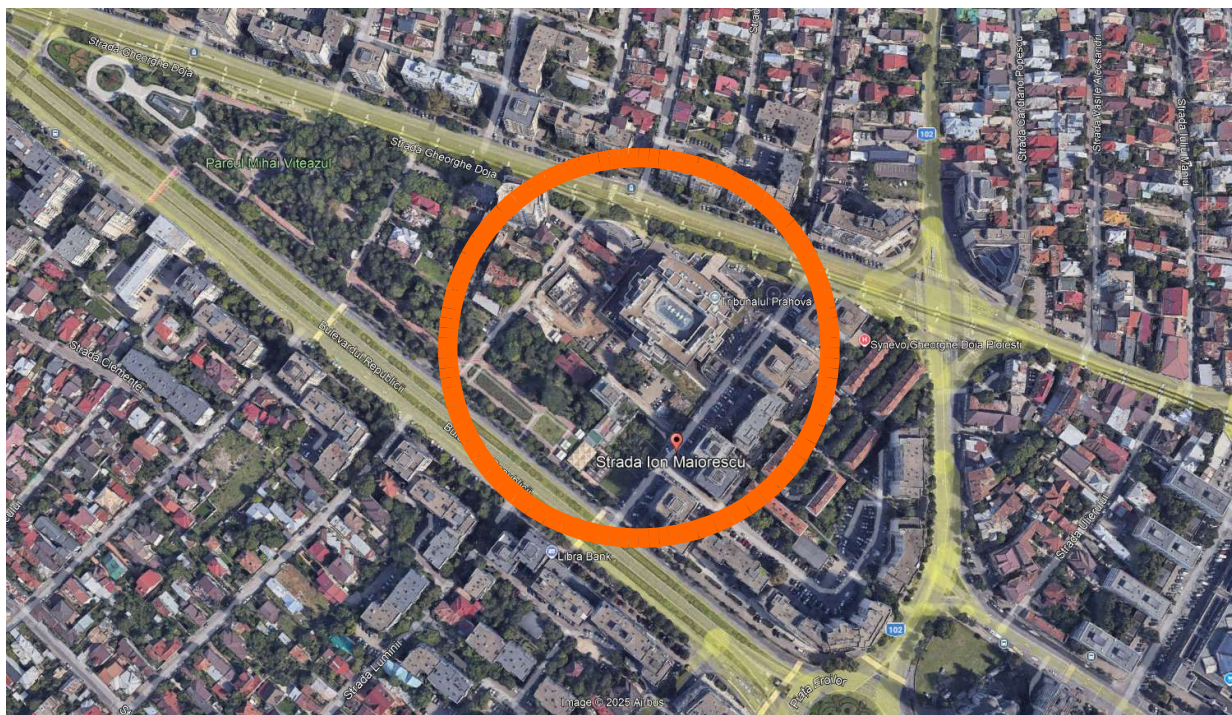
nord	Proprietati private Nr. Cad. 123531, 9967
sud	Bulevardul Republicii
est	Strada Ion Maiorescu
vest	Proprietate privata, Nr. Cad. 141773

Zona studiata reglementata se învecinează cu următoarele strazi:

- nord – str. Gheorghe Doja
- sud – b-dul Republicii
- est – str. Ion Maiorescu
- vest – str. Bucegi.

• Relaționarea zonei cu localitatea, sub aspectul poziției, accesibilității, cooperării în domeniul edilitar, servirea cu instituții de interes general etc.

Accesul la zona studiata reglementata se realizează pe patru laturi: b-dul Republicii la sud, bulevard ce face legatura între zona de nord și cea de sud a municipiului, strada Ion Maiorescu și str. Bucegi, strazi ce leaga b-dul Republicii de strada Gheorghe Doja și str. Ghe. Doja la nord.



Plan de amplasare în zonă

• 2.3. Elemente ale cadrului natural

Din punct de vedere geomorfologic, zona Ploiești aparține unității de relief Câmpia Piemontană a Ploieștilor, una dintre cele mai importante structuri de acest tip din județ, relieful fiind tipic unei zone de câmpie. Astfel, este vorba despre conul aluvionar Prahova – Teleajen, care se dezvoltă la contactul dealurilor subcarpatice cu câmpia propriu-zisă, formând un mare con de dejecție, limitat la NV și la NE de dealurile Bucovului și Băicoiului, la est de câmpia de divagare a Gherghiței, la sud de linia de izvoare Bărcănești – Ghighiu – Mimiș, iar la vest depășind linia de curgere a râului Prahova.

Formațiunile sedimentare care alcătuiesc în exclusivitate relieful zonei se suprapun peste un fundament de șisturi cristaline rezultate din metamorfozarea unor sedimente foarte vechi, fundament de vârstă precambriană. Din punct de vedere hidrogeologic sunt importante formațiunile geologice superioare, și anume, pliocenul superior, pleistocenul și holocenul. Romanianul este reprezentat, în general, de o serie monotonă de argile și nisipuri

Municipiul Ploiești este așezat în centrul Munteniei, în partea central-nordică a Câmpiei Române.

• 2.4. Circulația

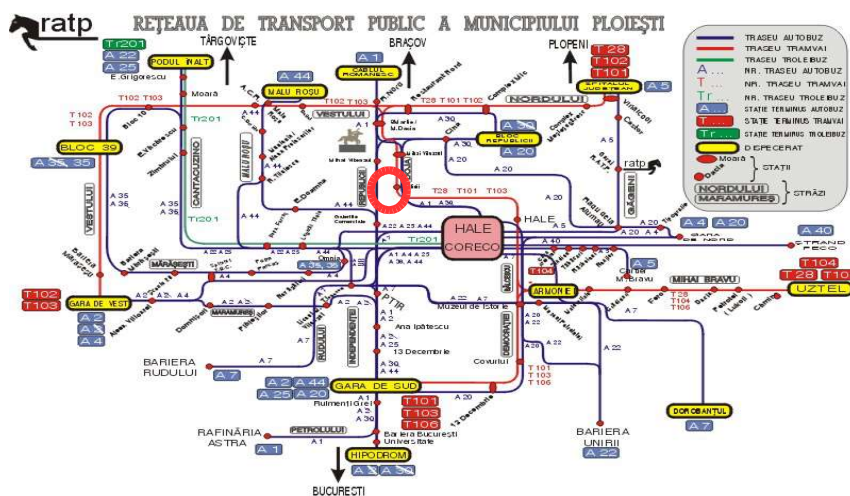
Rețeaua de drumuri a județului Prahova, spre deosebire de județele din interiorul țării deservește atât traficul intern cât și importante fluxuri de trafic internațional. Configurația rețelei de drumuri naționale este radială având în centru Municipiul Ploiești principalul pol de dezvoltare al județului și al regiunii de sud. Rețeaua de drumuri secundare se suprapune pe suportul drumurilor naționale asigurând relațiile de trafic local către orașele, comunele și satele din județ.

ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE- SISTEMUL PUBLIC DE TRANSPORT

Transportul public se desfășoară pe câteva trasee, care ajung în vecinătatea amplasamentului studiat.

Lista autobuzelor și tramvaiului spre amplasamentul studiat este următoare:

Autobuze – 1D si 30 din statiile B-dul Republicii, str. Gheorghe Doja – Piata Mihai Viteazul
Tramvai 101 din statiile str. Gheorghe Doja – Piata Mihai Viteazul.



<http://harti.tramclub.org/Ploiesti.html>

Prezenta documentație servește la stabilirea regulilor:

- de circulație pietonală și auto in sensul reconfigurării si remodelării incintei astfel incat sa raspunda noii dezvoltari;
- de ocupare a terenului, de amplasare a construcțiilor si elementelor de echipare edilitara noi, suplimentare (si amenajările aferente acestora pe teritoriul ce a generat Studiul de Oportunitate) pe terenul cuprins in Certificatul de Urbanism nr. 151/04.03.2024.

ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE - CIRCULAȚIA RUTIERĂ ȘI PIETONALĂ

Municipiul Ploiesti este deservit, în principal, de două drumuri de importanță europeană, E 60(Constanta - Oradea) și E 577 (Ploiesti-Buzau) si de doua drumuri nationale DN1 (Bucuresti-Oradea) si DN 72 (Ploiesti – Targoviste). De asemenea, municipiul Ploiesti este deservit si de autostrada A3 Bucuresti – Ploiesti.

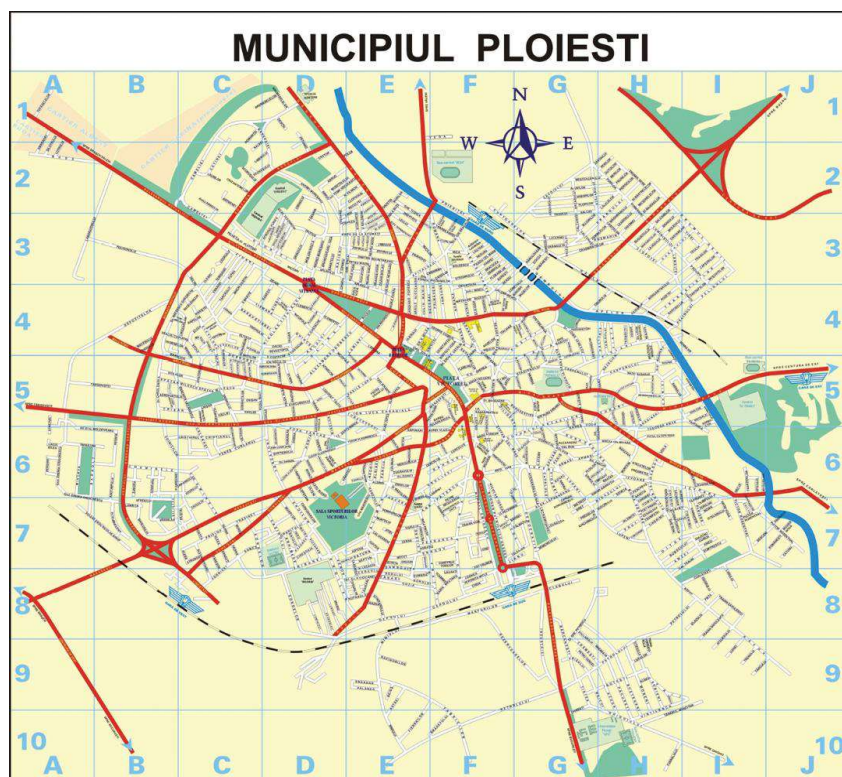


Sursa: GoogleMaps

Zona studiata este amplasata in centrul municipiului Ploiesti fiind flancata in partea de sud de bulevardul Republicii, bulevard cu o ampriza de 46m, regim de aliniere de 5m stanga-dreapta. Amplasamentul ii ofera o accesibilitate facila catre toate zonele importante ale municipiului, atat prin mijloace proprii de transport, cat si prin transportul public al municipiului fiind prezente mai multe linii de autobuz, troleibuz si tramvai.

Circulația auto in zona se desfășoară în condiții bune, datorita faptului ca profilul drumului respecta prevederile minime din normative, iar starea fizica actuala este buna.

Circulația pietonală este prezentă, fiind amenajate circulații pietonale continue în zona amplasamentului în lungul bulevardului Republicii.



Sursa: ziarulprahova.ro

• 2.5. Ocuparea terenurilor

• **Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată**

Zona studiată reglementată are destinația funcțională C - zona centrală, Cr - centru civic cu restricții în UTR-N-12.

• **Relaționări între funcțiuni**

Conform P.U.G. municipiului Ploiești, zona este în intravilan, iar vecinătățile au categorii de folosință curți - construcții și destinație funcțională C - zona centrală și Cr - centru civic cu restricții, zona parcuri orașenești.

Conform PUG și RLU zona studiată se află în zona cu restricție de construire până la elaborare PUZ/PUD.

• **Gradul de ocupare a zonei cu fond construit**

Procentul de ocupare al zonei este de 70%, iar regimul de înălțime dominant este P+8E înălțime de aproximativ 29m, P+9E înălțime de aproximativ 33m.

În partea de nord este situată Curtea de Apel Ploiești cu o înălțime de aproximativ 26m.

De asemenea, în zona se mai află blocuri construite recent (și în curs de construire) cu regim de înălțime cuprins între P+11E (40m) și P+14E.



Bloc URBAN ICIM



Bloc BUCEGI



Bloc WOMA ECOSERV

- **Aspecte calitative ale fondului construit**

Construcțiile din imediata vecinătate sunt locuințe colective, cu regim de înălțime P+8E aproximativ 29 m înălțime. Starea fizică a construcțiilor este bună.

Din punct de vedere al aspectului arhitectural, imaginea generală în zonă este eterogenă. Din punct de vedere al limbajului arhitectural zona amplasamentului nu prezintă un specific plastic, deoarece zona este predominată de blocuri construite în anii 80.

În zonă se află și construcții construite recent (și în curs de construire/finalizare) cu un aspect modern, finisate cu materiale de ultimă generație.

- **Asigurarea cu servicii a zonei, în corelare cu zonele vecine**

Zona studiată beneficiază de echipare edilitară, servicii de gospodărire urbană, integrarea și accesibilitatea serviciilor de transport public, accesibilitate facilă la zona comercială din apropierea terenului studiat.

- **Asigurarea cu spații verzi**

Zona studiată se află în imediată apropiere a unui spațiu verde amenajat cu spații de relaxare, promenadă și locuri de joacă pentru copii – Parcul Mihai Viteazul.

- **Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine**

Din studiile de fundamentare (harta de risc a municipiului Ploiești), reiese faptul că zona nu este predispusă unor fenomene sau acțiuni care să împiedice construirea.

Ca urmare a cercetărilor geotehnice efectuate pentru construirea viitoarelor clădiri din zona studiată se pot trage următoarele concluzii :

- Din punct de vedere al stabilității, precizăm că la data efectuării studiilor geotehnice, perimetrul cercetat este stabil, neafectat de fenomene geologice care să pună în pericol stabilitatea obiectivelor proiectate;
- Terenul aferent investiției proiectate se află situat morfologic în zona conului de dejecție Prahova – Teleajen, alcătuit în general din formațiuni aluviale groșiere și necoezive;
- Din punct de vedere litologic la partea superioară a terenului s-a interceptat o umplutură eterogenă groasă de cca. 1,20 m, iar sub aceasta roca de bază alcătuită dintr-o alternanță de pietrișuri cu bolovănișuri cu lentile ceva mai fine până la adâncimea de 19.50 m.

- La data cercetărilor (iunie 2024) nu au fost interceptate infiltrații de apă, nivelul pânzei freatice fiind situat la adâncimi mai mari de 20.00 m.

- **Principalele disfuncționalități**

Amplasamentul este situat în zona centru civic cu restricții și are interdicție de construire până la întocmire PUZ/PUD.

În partea centrală a zonei studiate, adiacent drumului betonat cu acces din str. Ion Maiorescu se află o zonă cu destinația de parcuri orășenești. Aceasta va primi destinația de zonă centru civic, la fel cu restul zonei studiate.

În urma construirii recente a clădirilor de locuit, zona necesită o funcțiune de învătământ (grădiniță). În imediata vecinătate se află școala gimnazială "Sfântul Vasile".

S-au identificat două parcele neconstruibile care nu au accese la stradă.

- **2.6. Echipare edilitară**

- **Stadiul echipării edilitare a zonei, în corelare cu infrastructura localității**

Terenul studiat beneficiază de echiparea edilitară din zonă: alimentare cu apă și canalizare, alimentare cu energie electrică, gaze naturale, telefonizare.

Soluția tehnică se va corela cu avizele obținute de la detinatorii de rețele din zonă, conform solicitărilor Certificatului de Urbanism.

- **2.7. Probleme de mediu**

Conform Ordinului comun al MAPPM (nr. 214/RT/1999) - MLPAT (nr. 16/NN/1999) și a ghidului său de aplicare, problemele de mediu se tratează separat, în cadrul unor Analize de evaluare a impactului asupra mediului, dacă Agenția pentru protecția mediului consideră necesar. Pe amplasamentul studiat, se vor lua în considerare punerea în practică a tuturor măsurilor privind protecția mediului.

În prezent pe teritoriul analizat în cadrul prezentului studiu de oportunitate nu sunt factori de poluare. Factorii de poluare sunt provocați de circulația rutieră.

Dezvoltarea obiectivului creează premise pentru protecția mediului cu condiția respectării prevederilor din avizele ce vor fi solicitate, referitoare la realizarea sistemului de canalizare menajeră și pluvială, precum și colectarea și transportarea deșeurilor la centrul zonal de depozitare.

- **2.8. Opțiuni ale populației**

Dorința beneficiarilor terenurilor din zona studiată, interesați cu privire la reglementarea zonei din punct de vedere al fondului construit este:

- construire imobile cu funcțiuni mixte de servicii și comerț la parter și etajul 1 și următoarele etaje cu funcțiunea de locuințe colective, dar și subsoluri pentru a putea rezolva spațiul de parcare și adăpostul ALA.

Înainte de inițierea P.U.Z.-ului se vor lua toate măsurile de consultare a publicului astfel încât să se respecte Ordinul nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism. De asemenea se va respecta Regulamentul local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism și amenajarea teritoriului.

Primăria Municipiului Ploiești ca autoritate locală are rol de decizie și mediere a intereselor individuale și a celor comunitare, prin asigurarea unei dezvoltări controlate în teritoriu.

Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică facilitează accesul populației la luarea deciziilor din administrația publică, la consultarea documentațiilor de amenajarea teritoriului și urbanism, propunerilor acestora fiind analizate, iar cele viabile preluate și integrate în aceste documentații.

Consultarea publică va evidenția solicitările cetățenilor și ale proprietarilor terenurilor învecinate de a avea reglementat teritoriul, în condițiile respectării legislației în vigoare.

Documentatia prezenta isi propune :

- Analizarea situatiei existente pe teren la data intocmirii prezentei documentatii, coreland conditiile particulare generate de amplasament si de vecinatatile existente, cu cerintele functionale ale datelor de tema solicitate de beneficiar;
- Integrarea functiunii propuse in cadrul zonei functionale reglementata prin PUG Municipiul Ploiesti, a conditiilor generale de realizare pe teren a unui imobil cu functiune mixta (servicii, comert si spatii rezidentiale).
- Identificarea posibilitatilor de asigurare a echiparii tehnico-edilitare adecvate.
- Analizarea din punct de vedere al circulatiei, al accesului si al traficului generat de realizarea investitiei propuse.

• 3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

• 3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

In ceea ce priveşte stabilitatea terenului, la aceasta data, sectorul de teren nu este afectat de fenomene geologice care sa pună în pericol stabilitatea obiectivului .

Prin ridicarea topografica se prezinta terenurile studiate ca fiind plane; cota generala este la nivelul drumului.

Din situatia existenta in teren reiese faptul ca zona nu este predispusa unor fenomene sau actiuni care sa impiedice construirea.

Studiu geotehnic – concluzii:

Pentru identificarea litologiei terenului au fost executat un foraj la adâncimea de 19.50 m.

In **Forajul F1** s-a interceptat următoarea litologie:

- 0.00 – 1.20 m = umplutură din pământ argilos nisipos, cu pietriş şi fragmente de cărămizi
- 1.20 – 8.50 m = pietriş şi bolovăniş, uscat
- 8.50 – 10.50 m = argilă nisipoasă cu pietriş, uşor umedă
- 10.50 – 14.00 m = pietriş şi bolovăniş, uscat
- 14.00 – 15.00 m = argilă nisipoasă cu pietriş, uscată
- 15.00 – 17.00 m = pietriş şi bolovăniş în masă de argilă nisipoasă
- 17.00 – 19.50 m = pietriş şi bolovăniş, uscat

Ca urmare a cercetărilor geotehnice efectuate pentru construirea viitoarelor clădiri cu funcţiune mixtă, din municipiul Ploieşti, de pe bulevardul Republicii nr. 34-36-38, judeţul Prahova, se pot trage următoarele concluzii :

- Din punct de vedere al stabilităţii, precizăm că la data efectuării studiilor geotehnice, perimetrul cercetat este stabil, neafectat de fenomene geologice care să pună în pericol stabilitatea obiectivelor proiectate;
- Terenul aferent investiţiei proiectate se află situat morfologic în zona conului de dejecţie Prahova – Teleajen, alcătuit în general din formaţiuni aluviale grosiere şi necoezive;
- Din punct de vedere litologic la partea superioară a terenului s-a interceptat o umplutură eterogenă groasă de cca. 1,20 m, iar sub aceasta roca de bază alcătuită dintr-o alternanţă de pietrişuri cu bolovănişuri cu lentile ceva mai fine până la adâncimea de 19.50 m;
- **Precizăm că la data cercetărilor (iunie 2024) nu au fost interceptate infiltraţii de apă, nivelul pânzei freatice fiind situat la adâncimi mai mari de 20.00 m.**

Studiu de trafic – concluzii:

In urma analizei efectuate a rezultat ca impactul realizarii investitiei ce face obiectul prezentului studiu asupra traficului curent din zona este minor.

Cu toate acestea, pe baza analizei efectuate, recomandam o modificare a organizarii circulatiei in zona care ar conduce la descarcarea catorva intersectii adiacente. Aceasta modificare presupune ca pe sectorul str. Ion Maiorescu cuprins intre B-dul Republicii si str. 24 Ianuarie, tronson cu o lungime de aproximativ 50m, sa se circule in dublu sens. Aceasta modificare nu are un impact major asupra intersectiei dintre str. Ion Maiorescu si B-dul Republicii, deoarece circulatia se va desfasura doar cu relatie de dreapta atat la intrarea pe str. Ion Maiorescu, cat si la iesirea de pe strada in b-dul Republicii.

Aceasta modificare ar scurta traseul parcurs de vehiculele ce se deplaseaza spre zona de nord a orasului si va descarca cu cateva procente intersectiile Ion Maiorescu Gheorghe Doja si Gheorghe Doja/Valeni.

• 3.2. Prevederi ale PUG

Conform P.U.G. municipiul Ploiesti, terenul studiat are destinatia functionala **C/Cr zona centrala / centru civic cu restrictie de construire pana la elaborare PUZ/PUD.**

Prin realizarea PUZ si RLU se va ridica restrictia de construire de pe terenurile din studiata. De asemenea, zona cu destinatie parcare orasenesti isi va schimba destinatia in zona centrala / centru civic si va primi indicatori urbanistici.

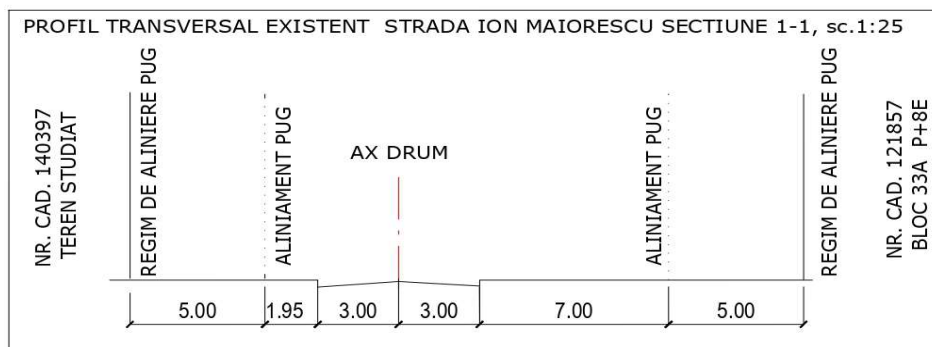
Lucrarile de construire se vor putea realiza dupa elaborarea si aprobarea unui Plan Urbanistic Zonal pentru terenul mentionat in Certificatul de Urbanism.

Reglementarile P.U.Z.-ului aprobat vor sta la baza obtinerii autorizatiei de construire conform Legii 50/1991, privind autorizatia executarii lucrarilor de constructii , republicata si a Legii nr 184/ 2001 privind organizarea si exercitarea profesiei de arhitect. P.U.Z.-ul se va elabora in baza Avizului de Oportunitate care va fi insotit de toate avizele si acordurile cerute prin Certificatul de Urbanism precum si alte avize si acorduri solicitate de catre CTUAT.

Prin RLU aferent PUG, sunt stabiliti urmasorii indicatori urbanistici pentru aceasta zona functionala: **P.O.T. 70%, C.U.T. 6.00**

C/Cr – zona centrala / centru civic cu restrictie	24593mp	50.44%
Ccr – cai de comunicatii rutiere	24166mp	49.56%
ZONA DE STUDIU	48759mp	100.00%

Conform P.U.G., **profilul pentru strada Ion Maiorescu :**



Parte carosabila 2 x 3.00m

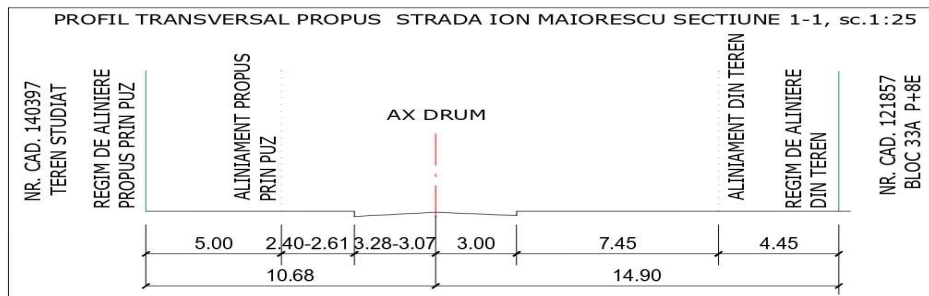
Trotuare 1 x 1.95m, 1x7.00m

Ampriza drumului conform profilului S1 existent este de 24.95m.

Regimul de aliniere fiind la 5.00m fata de aliniament.

Retragerea din axul drumului fiind impusa la 9.95m.

Conform situatiei din teren **profilul pentru strada Ion Maiorescu :**



Parte carosabila 2 x 3.28-3.07m

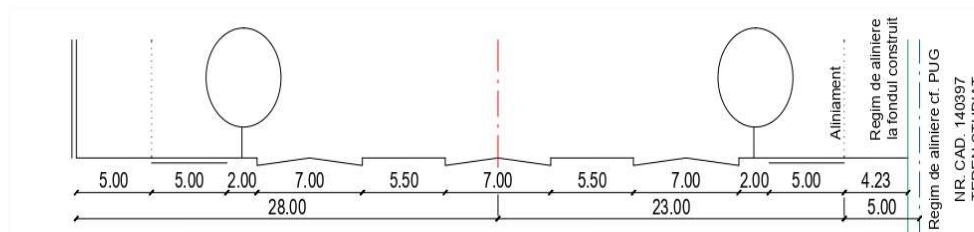
Trotuar 1 x 2.40-2.61m, 1 x 7.45m

Ampriza drumului conform profilului S1 existent este de 25.68m.

Regimul de aliniere fiind la 5.00m fata de aliniament.

Retragerea din axul drumului rezultata 10.68m.

Conform P.U.G., **profilul pentru b-dul Republicii :**



Parte carosabila 2 x 3.50m x 3

Spatiu verde 2 x 2.00m

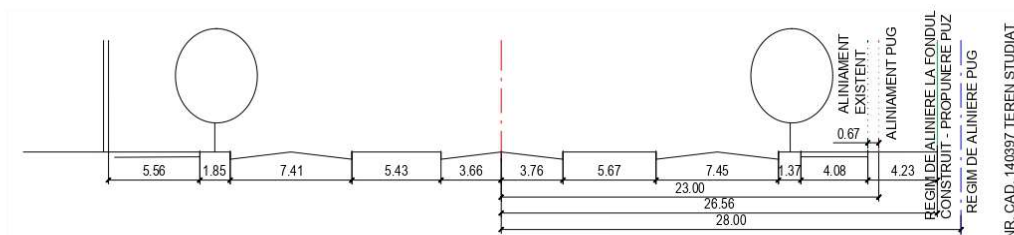
Spatiu verde intre sensul de mers 2 x 5.50m

Trotuar 2 x 5.00m

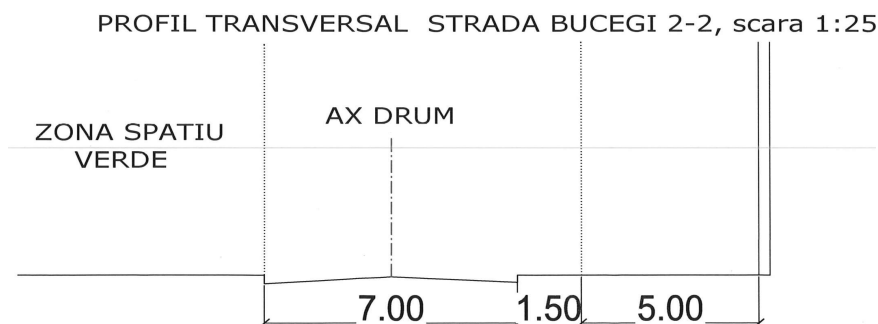
Ampriza drumului conform profilului S4 existent este de 46m. Regimul de aliniere fiind la 5.00m fata de aliniament.

Retragerea din axul drumului fiind impusa la 28.00m.

Conform situatiei din teren **profilul pentru b-dul Republicii :**



Conform situatiei din teren **profilul pentru str. Bucegi :**



Pe limitele de proprietate dinspre bulevardul Republicii, se vor ceda suprafate de teren cu o latime de 0,67m pentru realizarea profilului de drum propus in PUG-ul municipiului Ploiesti pentru bulevardul Republicii.

• 3.3. Valorificarea cadrului natural

Valorificarea amplasamentului, asigurarea unor legături pietonale și carosabile directe și ușoare a obiectivelor cu restul zonei centrale, o funcționare optimă a întregului ansamblu construit și o încadrare a acestuia în structura zonei au fost factorii de bază ce au determinat investitia propusa.

Amplasarea obiectivelor in cadrul zonei studiate reglementate se va realiza luand in calcul formele terenurilor, altimetria acestora, amplasarea terenurilor in raport cu elementele de cadru natural si construit existente in vecinatate si de pozitia acestora fata de principalele artere de circulatie din zona.

• 3.4. Modernizarea circulației

Se va pastra circulatia existenta pentru zona de acces din strada Ion Maiorescu, cu modificari pe zona de incinta. Se vor realiza circulatii/drumuri de incinta, cu profile variabile, din care zona destinata circulatiei auto va fi de 6,0m si trotuarele destinate circulatiei pietonale variabile intre 1,0m- 2,2m.

Pentru realizarea conexiunilor auto si pietonale intre zona de acces si constructie se propun circulatii de incinta care sa directioneze utilizatorii catre noile functiuni propuse. Se vor realiza circulatii/drumuri de incinta, cu profile variabile. **Dimensionarea acceselor si a circulatiilor de incinta se va face astfel incat sa permita accesul autovehiculelor pentru interventie si pentru serviciu.**

Parcarea autovehiculelor se va realiza în incintă, la nivelul solului si in subsol, respectându-se prevederile H.G. nr. 525 si a normelor locale, respectiv Anexa nr. 2 la Regulamentul Local de Urbanism - „Norme locale privind determinarea numarului locurilor de parcare”.

Numarul de locuri de parcare se va determina in functie de destinatia si de capacitatea constructiilor, dupa cum urmeaza:

- **Locuinte colective (3 camere) 1.5 locuri de parcare/apartament**
- **Locuinte colective (2 camere) 1.2 locuri de parcare/apartament**
- **Spatii comerciale, servicii 1 loc / 50mp**
- **Gradinita 3-4 locuri la 12 cadre didactice.**

Numarul total de locuri de parcare propuse va respecta legislatia in domeniu. Din totalul locurilor de parcare, 4% vor fi calculate conform NP 051-2012 (Revizuire NP 051/2000), respectiv destinate persoanelor cu dizabilitati, si sunt propuse a fi pozitionate in proximitatea intrarilor.

Aleile carosabile si accesul vor avea infrastructura specifica de tip carosabila, cu strat de uzura din beton asfaltic, adaptat tipului de trafic din incinta.

Pantele transversale si longitudinale proiectate pe platformele incintei se incadreaza intre 1,0-2,5% si au rolul de a conduce apele de suprafata spre sistemul de colectare a apelor pluviale de pe platformele carosabile.

Se propune prelungirea drumului de acces existent din strada Ion Maiorescu pana in strada Bucegi si realizarea unui numar de 10 locuri de parcare. Profilul drumului va fi variabil, din care zona destinata circulatiei auto va fi de 4,0-5,0m si trotuar destinat circulatiei pietonale de 1,0m.

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

• **OBIECTIVE NOI SOLICITATE PRIN TEMA PROGRAM**

- stabilirea de reglementări privind accesul, circulația in incinta;
- realizarea unor imobile cu functiune mixta (servicii, comert si spatii rezidentiale)
- gradinita.

C/Cr - zona CENTRALA / CENTRU CIVIC

P.O.T.– procentul de ocupare a terenului maximum **70%**

C.U.T.– coeficientul de utilizarea a terenului maximum **6.00**

S teren zona studiata reglementata = 24593,0mp

S construita totala = 9188mp

S alei carosabile si pietonale, platforme, parcaje = 8097mp

S spatii verzi = 7378mp

REGIMUL DE ÎNĂLȚIME max. P+12E, Hmax = 46m

Zona invatamant – gradinita:

P.O.T. 25%

C.U.T 1.00

S teren = 2473mp

S construita = 618mp

Regim de inaltime P+1E

Numarul de locuri de parcare se va determina in functie de destinatia si de capacitatea constructiilor, dupa cum urmeaza:

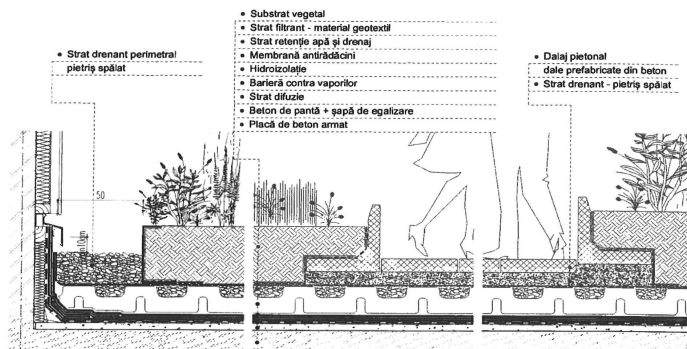
- Locuinte colective (3 camere) 1.5 locuri de parcare/apartament
- Locuinte colective (2 camere) 1.2 locuri de parcare/apartament
- Spatii comerciale, servicii 1 loc / 50mp
- Gradinita 3-4 locuri la 12 cadre didactice.

Spatiul verde cu rol decorativ si de protectie se va determina astfel:

- constructii comerciale 2-5% din suprafata totala
- locuinte 2mp/locuitor.

Suplimentar se pot prevedea terase verzi la ultimul nivel (spatiu verde cu rol decorativ suplimentar, cu rol de odihna, continand arbusti de talie medie, plante perene si subarbusti, sistem de cultura semi-intensiv).

**E. relația cu alte pardoseli exterioare ale învelitorii
(acoperișuri verzi semi-intensive sau intensive)**



ALINIAMENTE PROPUSE:

- 26.56 m din ax b-dul. Republicii, conform profil 4-4
- 10.68m din ax strada Ion Maiorescu, conform profil 1-1
- 10.00m din ax strada Bucegi, conform profil 2-2.

Suprafata edificabila maxima se va incadra in retragerile minime: 3.00m – 5.00m.

CCR - zona cai de comunicatii rutiere

P.O.T.– nu este cazul

C.U.T.– nu este cazul

ALINIAMENT PROPUSE:

- **26.56 m** din ax b-dul. Republicii, conform profil 4-4 – **se propune modificarea regimului de aliniere; constructiile propuse se vor alinia la constructia existenta bloc 33A**

- **10.68 m** din ax strada Ion Maiorescu, conform profil 1-1
- **10.00 m** din ax strada Bucegi, conform profil 2-2.

BILANT TERITORIAL

ZONIFICARE FUNCTIONALA

EXISTENT

PROPUSE

C/Cr – zona centrala / centru civic cu restrictie	24593mp	50.44%	24023mp	49.27%
Ccr – cai de comunicatii rutiere	24166mp	49.56%	24735mp	50.73%
ZONA DE STUDIU	48759mp	100.00%	48759mp	100.00%

BILANT TERITORIAL PE SUPRAFATA TOTALA PARCELE

SUPRAFATA CONSTRUITA	9188mp	37.00%
SUPRAFATA ALEI CAROSABILE SI PIETONALE, PARCARI	8097mp	33.00%
SUPRAFATA SPATII VERZI	7378mp	30.00%
SUPRAFATA TOTALA TEREN	24593mp	100.00%

• FUNCTIONALITATEA, AMPLASAREA SI CONFORMAREA CLADIRILOR

Zona edificabilă permite mai multe scenarii de distribuire a suprafeței maxime construite.

Se propune amplasarea izolata a imobilelor, tinand cont de orientarea generala a terenului (nord-sud).

In vederea asigurarii normelor de prevenire a incendiilor vor fi luate masurile necesare conform legislatiei in vedere.

- **PRINCIPII DE COMPOZITIE, PENTRU REALIZAREA OBIECTIVELOR NOI**

Prin demersurile initiatorilor lucrarii, se vor realiza imobile cu regim de inaltime P+1, P+4, P+10, P+12 cu functiuni mixte – servicii, comert si spatii rezidentiale, gradinita, adecvate contextului arhitectural in dezvoltare.

Construciile propuse vor avea structura de rezistență din stâlpi și grinzi beton armat, cu fundații continue si placi de beton armat.

Pereții de închidere vor fi realizați din caramida. Acoperisurile vor fi tip terasa.

- **3.6. Dezvoltarea echipării edilitare**

- **ALIMENTAREA CU APĂ RECE**

Alimentarea cu apă rece se va face prin racordul de la rețeaua publica existenta în zonă. Soluția de alimentare se va alege în funcție de avizul de specialitate comparat cu necesarul de apă pentru nouile investiții.

- **CANALIZAREA MENAJERĂ ȘI CANALIZAREA PLUVIALĂ**

Canalizarea menajeră a obiectivelor se va rezolva prin racord la rețeaua publica de canalizare a zonei de amplasare.

Apele pluviale vor fi preluate prin sisteme de jgheaburi si burlane apoi infiltrate in spatiul verde prin sistematizarea verticala a terenului.

- **ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICĂ**

Sursa de bază pentru alimentarea cu energie electrică va fi rețeaua publica de distribuție urbană existenta in zona, se va lua in calcul si amplasarea de panouri fotovoltaice pentru o sursa de energie verde.

- **ENERGIA TERMICĂ (APĂ CALDĂ MENAJERĂ ȘI ÎNCĂLZIRE/CLIMATIZARE)**

Incalzirea imobilelor propuse spre construire se va rezolva prin racordare la rețeaua publica termica existenta in zona amplasamentului si/sau centrale termice proprii.

- **3.7. Protecția mediului**

Se vor lua in considerare toate masurile de protectie a mediului, pe baza specificatiilor din punctul de vedere al Agentiei Regionale pentru Protectia Mediului Prahova.

Pe timpul executiei se urmareste minimizarea consumului de apa prin utilizarea rationala a apei, cat si decantarea apelor uzate in rețeau publica fara poluanti.

Pe timpul transportului pamantului din excavatii nu va curge noroi sau apa cu impuritati din sol, astfel incat sa nu colmateze gurile de scurgere ale domeniului public.

Pentru a se evita poluarea mediului ambiant, viitoarele constructii vor respecta conditiile normelor igienico – sanitare in ceea ce priveste evacuarea reziduurilor menajere si a celor rezultate in urma depozitarii si evacuarea deseurilor. Pentru depozitarea acestora se va asigura locuri speciale de colectare cu pubele.

Evacuarea acestora se va realiza periodic, in baza unui contract de salubritate cu o firma abilitata de a efectua astfel de servicii.

Vor fi respectate normele de igiena privind mediul de viata al populatiei si normele de protectia muncii in vigoare.

Masurile avute in vederea pentru reducerea poluarii atmosferei si imbunatatirea calitatii aerului in cazul realizarii investitiei cuprind:

1. Realizarea unui procent de spatiu verde de minim 20% la sol din suprafata terenului; spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă sau echipamentele tehnico edilitare vor fi înierbate și plantate.

2. Vegetatia folosita la nivelul solului se recomanda a fi de tip vegetatie extensiva, scopul unei vegetatii extensive este o vegetatie naturala aplicata, cu sarcini reduse pe suprafata si cu nevoi de ingrijire minime, dar cu absortie mare a pulberilor de praf. Ca si plante componente se folosesc adesea tipuri de sedum, completate cu ierburi rezistente la seceta pot fi create si combinatii cu sedum si plante medicinale.

3. Ca si regula de constructie pentru vegetatiile extensive este punerea in aplicare a metodei de constructie multistrat cu separare functionala a stratului de vegetatie, de filtrate si dren. Pentru o vegetatie cu sedum este recomandat minim 6 cm de substrat. Vegetatiile extensive necesita o ingrijire redusa. Irigarea nu este necesara cel putin la vegetatiile extensive stabilite.
4. Incurajarea utilizarii mijloacelor de transport in comun, avand in vedere proximitatea terenului studiat cu statiile de autobuz (1D si 30) si statiile de tramvai (101) aflate la maxim 10 minute de mers pe jos.

Masurile avute in vedere pentru diminuarea efectelor noxelor produse de trafic, au fost propuse:

1. Impunerea unei viteze de deplasare de 5-10 km/ora a autovehiculelor pe amplasment pentru evitarea ridicarii de pulberi si generarea de zgomot;
2. Stopirea cailor de acces si a parcarilor in perioadele calduroase si cu vant pentru a evita formarea de pulberi in suspensie;
3. Refacerea zonelor verzi in cazul in care acestea isi pierd viabilitatea, intretinerea si mentinerea lor in stare optima atat din punct de vedere peisagistic cat si functional;
4. Pe perioada de realizare a investitiilor/de santier se vor lua masuri de reducere a emisiilor de praf si noxe prin limitarea vitezei de circulatie a utilajelor, stopirea fronturilor de lucru, spalarea rotilor autovehiculelor la iesirea de pe amplasament.

Toate masurile avute in vedere prin implementarea documentatiei Studiu de Oportunitate vor contribui in ansamblul lor la imbunatatirea mediului de viata a populatiei din vecinatatea amplasamentelor astfel:

1. Punerea in valoare a spatiului verde si amenajarea terenurilor existente, prin plantarea de arbori cu valoare peisagistica si ecologica ridicata;
2. Reducerea riscului depozitarii ilegale a deseurilor in spatiile existente neocupate de cladiri;
3. Reglementarea functionala a teritoriului in vederea evitarii aparitiei unor activitati incompatibile care sa afecteze sanatatea si confortul populatiei locale;
4. Deșeurile rezultate de pe amplasamente, atat in etapa de realizare a investitiilor, cat si ulterior vor fi gestionate cu respectarea prevederilor O.U.G. nr. 195/2005 privind protectia mediului, a Legii nr. 211/2011 privind regimul deseurilor, dar si a altor acte normative care reglementeaza fluxurile specifice de deseuri (ambalaje, deseuri de echipamente electrice si electronice). In vederea gestionarii conforme a deseurilor beneficiarii vor amplasa containere destinate colectarii deseurilor si vor incheia contracte cu operatorii de salubritate autorizati pentru preluarea acestora.

3.8. Norme de igiena si sanatate publica

Se vor respecta toate normele de igiena si sanatate publica conform O.M.S. 119/2014 actualizat dupa cum urmeaza:

- Amplasarea cladirilor destinate locuintelor vor asigura insorirea acestora pe o durata de minimum 1 1/2 ore la solstitiul de iarna, a incaperilor de locuit din cladirile propuse si din locuintele invecinate;

- Platforme destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectiva a deseurilor menajere, care vor fi amenajate in subsol, vor fi inchise in spatii protejate si asigurate, impermeabilizate, cu sistem de spalare si sifon de scurgere racordat la canalizare, vor fi dimensionate pe baza indicelui maxim de productie a gunoiului si a ritmului de evacuare a acestuia si vor fi intretinute in permanenta stare de curatenie.

• 3.9. Obiective de utilitate publică

Obiectivele de utilitate publică vor fi în regim privat și se vor amplasa astfel încât să răspundă cerințelor utilizatorilor și vor respecta normele specifice.

Tipuri de subzone funcționale

- zona C/Cr- zona centrala / centru civic
- zona Ccr – cai de comunicatii rutiere

Tipurile de utilizări vor fi detaliate în Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ.

Tipul de proprietate

În teren au fost identificate următoarele tipuri de proprietate :

Proprietate publica - domeniul public de interes local reprezentat de trama stradala (bdul Republicii nr. Cad. 146124, str. Ion Maiorescu, str. Bucegi, str. Gheorghe Doja nr. Cad. 144339).

Proprietate privata - teren proprietate privata a persoanelor fizice si juridice.

- - Pavel Enea (N.C.140397);
- - jud. Prahova cu drept de administrare Consiliul Local al Mun. Ploiesti (N.C. 153229)
- - (n.c. 141773);
- - proprietar 1
- - (N.C. 135063)
- - proprietar 2
- - (N.C. 123531);
- - (N.C. 124009)
- - (N.C. 122246)
- - Proprietar 3
- - (N.C. 150725, N.C. 150687)
- - Proprietar 4
- - Proprietar 5
- - (N.C. 123448)
- - (N.C. 124910)
- - (N.C. 147722)
- - (N.C. 141003)
- - (N.C. 139431)
- - (N.C. 128497)
- - (N.C. 127715)
- - (N.C. 150956, N.C. 150957)
- - Municipiul Ploiesti cu drept de concesiune MINISTERUL DE JUSTITIE (N.C. 138149)
- - (N.C. 136797)
- - Proprietar 6
- - (N.C. 143973)
- - Municipiul Ploiesti cu drept de concesiune INSPECTORATUL DE STAT ÎN CONSTRUCȚII (N.C. 145074).

Circulația terenurilor

Suprafața de teren care trebuie rezervată pentru menținerea prospectului din PUG pentru Bd. Republicii:

Pe limitele de proprietate, dinspre bulevardul Republicii, se va ceda o suprafața de teren de 0,67 cm latime pentru realizarea profilului de drum propus în PUG-ul municipiului Ploiesti pentru bulevardul Republicii.

4. CONCLUZII

Propunerea de dezvoltare urbanistică făcută prin prezenta documentație se înscrie atât în cerințele temei-program, cât și în prevederile P.U.G. municipiului Ploiesti pentru zona

studiată. Planul Urbanistic Zonal va fi cuprins în cadrul P.U.G.-ului la actualizarea acestuia după aprobarea în Consiliul Local.

Pentru administrația publică locală, amplasarea și dezvoltarea zonei rezidențiale, cu impact minim asupra mediului, este mai mult decât benefică atât pentru bugetele locale, cât și pentru comunitate.

Analizând reglementările enunțate în prezentul studiu, rezultă următoarele concluzii:

- imobilele propuse spre construire se înscriu în cadrul construit actual ;
- nu afectează caracterul general al zonei ;
- concorda cu tipul celorlalte investiții din zonă.

În conformitate cu prevederile Ordinului nr. 2701/2010, pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism - art. 37, publicul va fi informat și consultat cu privire la realizarea investiției.

Pentru punerea în aplicare a prevederilor prezentei documentații, se impun a fi luate următoarele măsuri :

- Avizarea Studiului de Oportunitate în CTATU a municipiului Ploiești.
- Avizarea Planului Urbanistic Zonal în CTATU a municipiului Ploiești.
- Aprobarea PUZ prin Hotărâre a Consiliului Local al municipiului Ploiești.
- Întocmirea documentațiilor pentru obținerea autorizațiilor de construire ale obiectivelor propuse (clădiri, amenajări, infrastructură rutieră, rețele și utilități)
 - Realizarea investiției.

4.1. Strategie de dezvoltare urbană

Obiectivul propus prin actuala documentație de urbanism de tip Studiu de Oportunitate s-a realizat în acord cu tendințele actuale de dezvoltare a zonei prin asigurarea/proiectarea unui concept cu un nivel ridicat din punct de vedere funcțional, arhitectural și estetic.

Prin regulamentul propus se va urmări revitalizarea zonei existente astfel încât să se integreze în tendințele de dezvoltare și, ca urmare, unificarea morfologiei și a imaginii urbane.

4.2. Prognoza de compoziție urbană: P.O.T., C.U.T. posibil-justificat

Ținându-se cont de evoluția zonei, propunerea de dezvoltare este întocmită astfel încât să asigure integrarea noii soluții în arealul existent.

Astfel au fost tratate următoarele categorii generale de probleme:

- Realizarea unei dezvoltări urbane corelată cu necesitățile actuale ale zonei centrale din Ploiești, cu legislația în vigoare și cu prevederile viitoare ale PUG-ului în desfășurare și avizare;
- Zonificarea funcțională a terenurilor în suprafață total de aprox. 48759 mp;
- Statutul juridic al terenurilor;
- Lucrări de amenajare ale terenurilor;
- Măsuri de protecție a mediului.

Din această perspectivă se propune revitalizarea zonei existente prin proiectul propus.

Elemente de concept

În zona studiată se propune dezvoltarea unor imobile alcătuite din locuințe, comerț, servicii și funcțiuni conexe – învățământ gradiniță. La scară urbană, ansamblul construit se va remarca printr-un ansamblu volumetric compact cu o puternică identitate vizuală. Din punct de vedere al organizării funcționale la nivelul clădirilor, aceasta va fi de tip mixt.

Nivelurile subterane vor fi destinate în principal parcajelor și spațiilor tehnice care deservește clădirile.

Structura construcțiilor va fi un sistem compus: stalpi din beton armat, diafragme din beton armat, respectiv plăci din beton armat între niveluri. Stalpii din beton armat vor prezenta secțiuni dreptunghiulare și vor avea dimensiuni variabile, în funcție de calculele

structurale de specialitate. Acestia vor fi pozitionati la distante conforme cu solutia structurala parte a proiectului de executie.

Se va asigura o buna hidroizolatie orizontala si verticala a infrastructurii, cu materiale de calitate.

Inchiderile exterioare vor fi alcatuite din zidarie de caramida, in acord cu solutiile optime rezultate din proiectele de rezistenta si in comun acord cu beneficiarii. Se va urmări izolarea acustica corespunzatoare. Ansamblul fatadelor va fi alcatuit din materiale de calitate, ale caror coeficienti si caracteristici respecta normativele in vigoare si asigura un grad ridicat de confort.

Tamplariile interioare vor fi de calitate superioara, preponderent din lemn/materiale compozite. Se recomanda folosirea contratocurilor montate in pereti de compartimentare inca de la executie pentru rigiditate, verticalitate si precizie dimensionala. Tamplariile exterioare vor fi din aluminiu/pvc cu geam termoizolant dublu-stratificat.

In ceea ce priveste anvelopa exterioara a constructiilor propuse, fatadele vor fi termoizolate si finisate cu materiale termoizolante si tencuieli de calitate superioara si zugraveli de exterior.

Ansamblul fatadelor va fi alcatuit din materiale de calitate, ale caror coeficienti si caracteristici respecta normativele in vigoare si asigura un grad ridicat de confort.

Imobilele vor fi acoperite in terasa verde (spatiu verde cu rol decorativ suplimentar, cu rol de odihna, continand arbusti de talie medie, plante perene si subarbusti, sistem de cultura semi-intensiv).

Deseurile rezultate din activitatile desfasurate, vor fi evacuate in containere amplasate in spatii special amenajate si delimitate in acest sens. Transportul acestora va fi asigurat periodic, prin grija administratiei ansamblului, de catre institutiile specializate.

La elaborarea solutiei de sistematizare verticala se va tine cont de :

- Stabilirea unor cote verticale convenabile pentru viitoarele constructii, corelate cu cotele terenului existent;
- Asigurarea pantelor necesare evacuării apelor de suprafata, colectarea si dirijarea acestora.

Sistematizarea verticala a terenului va avea in vedere amenajarea exterioara a terenului si realizarea unui sistem de preluare si evacuare a apelor provenite din precipitatii. Vor fi prevazute trotuare de garda in jurul constructiilor. Se vor realiza amenajari de platforme carosabile/pietonale cu pante corespunzatoare pentru scurgerea apelor, prevazute cu rigole pentru captarea apei de suprafata. Pentru protectie, confort si cresterea valorii ambientale a spatiului amenajat vor fi prevazute plantari de vegetatie mica, mijlocie si mare - cu rol decorativ si de protectie.

Considerăm astfel oportună elaborarea documentației de tip Plan Urbanistic Zonal cu respectarea condițiilor mai sus menționate și legislației în vigoare.

4.3. Consecințe economice și sociale la nivelul unității administrativ-teritoriale

La nivelul unității administrativ-teritoriale, prin noile investiții se aduc beneficii pentru locuitori (ca o consecință socială), care va deservi local zona prin implantarea unor tipologii noi de spatii, cât și prin amenajările peisagere.

Toate acestea vor conduce către o imagine mai bună a zonei.

Dezvoltarea acestei zone va avea consecințe pozitive din punct de vedere economic și social deoarece va conduce în final la conturarea zonei ca zonă multifuncțională cu un impact pozitiv asupra imaginii generale a acestei părți importante a orașului, fără degradări ale mediului înconjurător.

In consecinta se urmareste ca arealul studiat sa devina o zona urbana cu carater mixt, avand o structura urbana complexa si echilibrata.

- **CATEGORII DE COSTURI CE SE VOR SUPORTA DE INVESTITOR**

Beneficiarii vor suporta toate cheltuielile ce decurg din realizarea investițiilor, cheltuieli ce țin de imobilele propuse și amenajările aferente. Toate cheltuielile vor conduce către:

1. Dezvoltare echilibrată: Costurile cu elaborarea tuturor documentelor necesare aprobării P.U.Z.-ului și obținerii Autorizațiilor de Construire ce vor sta la baza realizării investițiilor și aplicării și monitorizării tuturor prevederilor din actele oficiale ce sunt aferente documentelor amintite anterior;
2. Realizarea unei dezvoltări urbane coerente;
3. Zonificarea funcțională echilibrată a terenului;
4. Lucrări de amenajare a terenului, respectiv:
 - configurarea circulației carosabile și pietonale și semnalistica aferentă;
 - împrejmuiri dacă este cazul;
 - amenajarea de platforme pentru parcaje;
 - amenajarea peisagistică a spațiilor verzi propuse;
 - plantarea cu arbori și arbuști conform normelor în vigoare;
 - realizarea marcajelor și indicatoarelor pentru acces dacă este cazul și dacă autoritățile o impun;
 - realizarea prelungirii rețelelor sau suplimentării echipamentelor edilitare pentru funcționarea normală a noii dezvoltări;
 - măsuri de protecție a mediului.

- **CATEGORII DE COSTURI CE CAD ÎN SARCINA AUTORITĂȚII PUBLICE LOCALE**

Autoritatea publică locală are sarcina de a administra și întreține elementele aflate în proprietate, precum și cele care după realizarea investiției vor trece în proprietatea autorității publice locale (suprafața de teren pentru realizarea profilului de drum propus în PUG-ul municipiului Ploiești pentru bulevardul Republicii).

**Intocmit,
Arh. Sorina Badea**

