

PUZ RIDICARE RESTRICTIE DE CONSTRUIRE SI RESTRUCTURARE URBANISTICA UTR 3-PARTIAL

**N.C. 21046- STR. DEMOCRATIEI nr.10A;N.C. 20985-STR SPERATEI nr20A;
N.C.20986-STR SPERANTEI nr.20B;N.C.21017-STR SPERANTEI nr.20C;
N.C.20702 -STR. SPERANTEI; N.C.20897-STR. DEMOCRATIEI SI PARCARE nr4**

PLOPENI, Jud. PRAHOVA

FAZA DE PROIECTARE - P.U.Z.



**Coordonator: arh. Draghici Serban Constantin
Pr. Nr. 2.02/2022**

BENEFICIAR:

PRIMARIA ORASULUI PLOPENI

DRAGHICI-SERBAN CONSTANTIN
BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA



PLOIEȘTI 2000/Ro
PLOIEȘTI ORI ALBERT
HORTANSIEI 757
cod fiscal - 26123538
cont IBAN: RO80CECEPH0102RON0026031
Tel. 0723270119
Mail: draghiciconstantin10@yahoo.com

PUZ „RIDICARE RESTRICTIE DE CONSTRUIRE SI RESTRUCTURARE URBANISTICA PARTIAL UTR 3” – PLOPENI,

NC 21046-str. Democratiei, nr 10A; NC 20985-str. Sperantei, nr 20A, NC 20986
- str. Sperantei, nr. 20B ; NC 21017, str. Sperantei, nr. 20C;
NC 20720, str. Sperantei; NC 20837- str. Democratiei; Parcare nr.4

CALITATEA

NUME SI PRENUME

SEMNATURA

COORDONATOR PUZ:

arh. Draghici Serban Constantin

DATA ELABORARII: Februarie 2023

BORDEROU GENERAL

1	MEMORIU DE PREZENTARE	18pag.
2	REGULAMENT LOCAL DE URBANISM – partial UTR 3A,B,C	17 pag.
3	U ₀ - PLANSA INCADRARE IN TERITORIU	SC 1:5000
4	U ₁ – SITUATIE EXISTENTA	SC 1:1000
5	U ₂ – REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE	SC 1:1000
6	U ₃ – REGLEMENTARI – ECHIPARE EDILITARA	SC 1:1000
7	U ₄ – PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR	SC 1:1000

MEMORIU DE PREZENTARE

CUPRINS

1. INTRODUCERE

- 1.1. DATE DE RECUNOASTERE A LUCRARI
- 1.2. OBIECTUL LUCRARI
- 1.3. SURSE DE DOCUMENTARE

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII ZONEI

- 2.1. EVOLUTIA ZONEI
- 2.2. INCADRAREA IN LOCALITATE
- 2.3. ELEMENTE DE CADRU NATURAL
- 2.3.1. RELATIONAREA ZONEI CU LOCALITATEA SUB ASPECTUL ACCESIBILITATII SI A ECHIPARII EDILITARE
- 2.4. CIRCULATII
- 2.5. OCUPAREA TERENURILOR
- 2.6. ECHIPAREA EDILITARA
- 2.7. PROBLEME DE MEDIU
- 2.8. OPTIUNI ALE LOCUITORILOR DIN ZONA

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

- 3.1. PREVEDERI ALE PLANULUI URBANISTIC GENERAL
- 3.2. MODUL PROPUȘ DE UTILIZARE A TERENULUI
- 3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL
- 3.4. MODERNIZAREA CIRCULATIEI
- 3.5. ZONIFICARE FUNCTIONALA – REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI
- 3.6. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE
- 3.7. PROTECTIA MEDIULUI
- 3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

4. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

- 4.1. PRIORITATI DE INTERVENTIE

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A LUCRARI

DENUMIREA LUCRARI: PUZ RIDICARE RESTRICTIE DE CONSTRUIRE SI RESTRUCTURARE URBANISTICA – PARTIAL UTR 3 - PLOPENI – NC 21046-str. Democratiei,nr 10A; NC 20985-str. Sperantei,nr 20A, NC 20986 - str. Sperantei,nr. 20B ; NC 21017, str. Sperantei,nr. 20C; NC 20720, str. Sperantei; NC 20837- str. Democratiei; Parcare nr.4

BENEFICIAR: ORASUL PLOPENI

1.2. OBIECTUL LUCRARI

Planul Urbanistic Zonal pentru ridicarea restrictiei de construire si restructurare urbanistica partial UTR3 se elaboreaza la initiativa Primariei Plopeni pentru o zona de cca 1,761ha ,din care zona reglementata va fi de 1,35ha,situata in zona de nord est a localitatii si in care autoritatea publica detine cea mai mare parte a proprietatii.

Urmarind o administrare judicioasa a terenurilor din acasta zona – in mare ocupate atat de constructii definitive cat si de o serie de amenajari cu caracter provizoriu –primaria intentioneaza sa utilizeze acest PUZ in vederea fundamentarii unor investitii publice precum amenajarea spatiilor din proximitatea locuintelor colective din str. Sperantei, cat si operatiunile de parcelare – reparcelare a terenurilor aflate in proprietatea privata a localitatii in vederea concesiunii/inchirierii/vanzarii lor si reglementarea utilizarii judicioase proprietatilor din zona.

1.3. SURSE DE DOCUMENTARE

Sursele de documentare utilizate la elaborarea prezentei documentatii sunt:

- Planul Urbanistic General al orasului Plopeni si Regulamentul Local aferent acestuia, aprobate prin HCL 100/16/09/2021,
- Regulamentul General de Urbanism aprobat prin HGR 525/1996, cu modificarile si completarile ulterioare,
- Ridicarea topografica intocmita de PFA Cojocaru Adrian si care este avizat de OCPI Prahova,
- Documentare in teren.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII ZONEI

2.1. EVOLUTIA ZONEI

Orasul Plopeni a cunoscut dupa anul 1990 o stagnare in evolutia sa, precum toate localitatile urbane monoindustriale, bazate pe o economie locala total dependenta de unica intreprindere care absorbea aproape intregul bazin de forta de munca.

Din aceste considerente, intreaga localitate s-a dezvoltat pe baza initiativelor private, in ultimii ani inregistrand o intensificare a investitiilor in infrastructura – modernizarea circulatiilor sau a retelelor tehnico edilitare.

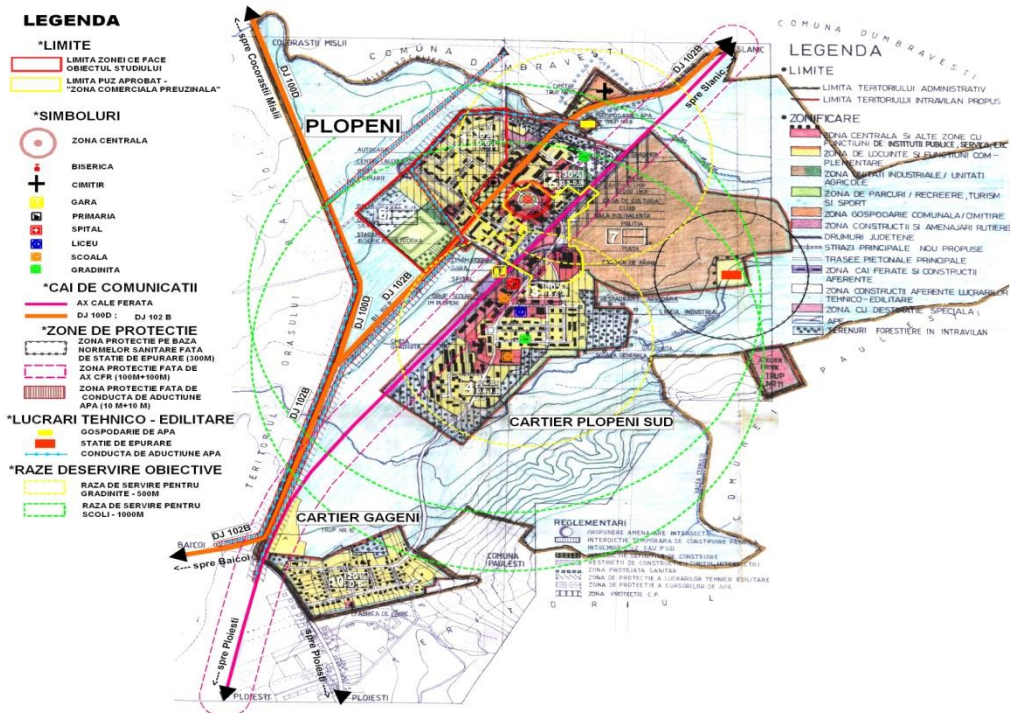
Zona de studiu, in suprafata de 1,76 ha, este extrem de diversificata atat din punct de vedere al regimului de construire (modul de ocupare a terenului – cladiri pe parcele mici sau cladiri pe terenuri nelotizate), din punct de vedere functional (diversitate a functiunilor de la locuire la functiuni asociate zonei centrale) cat si din punct de vedere al configurarii volumetrice a imobilelor construite (cladiri cu regim mic de inaltime pana la cladiri cu 4 nivele).

Eterogenitatea zonei se completeaza si cu diversitatea tipului de proprietate – imobile aflate in proprietatea persoanelor fizice sau juridice cat si terenuri construite/neconstruite aflate in proprietatea localitatii.

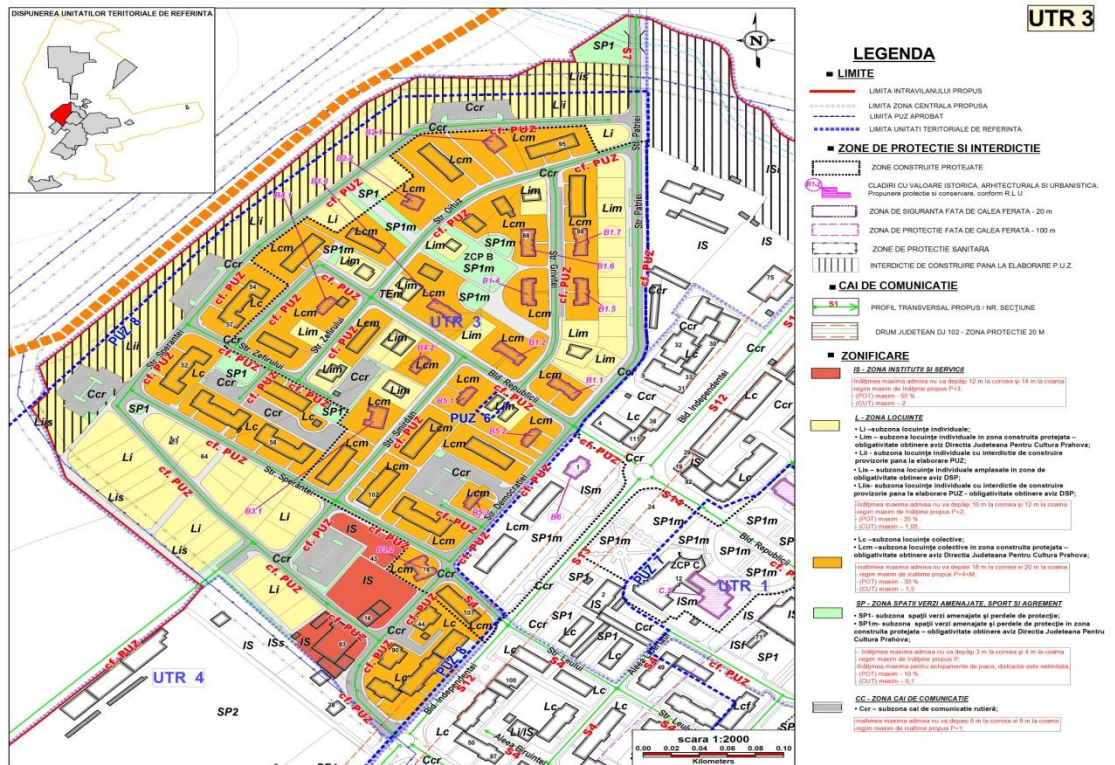
Operatiunea de restructurare urbana intentionata de Primaria Plopeni poate conduce la crearea unor oportunitati de dezvoltare locala prin valorificarea bunurilor din zona si reglementarea dezvoltarii.

2.2. INCADRAREA IN LOCALITATE

Zona studiata se afla amplasata in intravilanul orasului Plopeni, in UTR 3 (conform PUG) avand functiunea mixta de zona centrala si alte zone cu functiuni complexe de interes public precum si aceea de zona de locuinte, echipamente si functiuni publice complementare.



Incadrarea in Teritoriu



Extras din PUG Plopeni - 16/09/2021

Pentru intreg UTR 3 au fost atribuiti prin PUG indicatori urbanistici POT de 35% si CUT 1,05 ,pentru zona de locuinte Li;Lim;Lis;Liis; pentru zona de locuinte Lc si Lcm urbanistici POT de 30% si CUT 1,5 dar, datorita diversitatii functionale din zona, se propun a fi majorati.

De asemenea in zona este instituita o interdicție temporara de construire pana la elaborarea PUZ/PUD tocmai datorita faptului ca exista o suprafata de cca 25,245mp,din suprafata totala de studiu, pentru care este obligatorie realizarea de operatiuni de parcelare-reparcelare pentru a fi utilizata.motivat de faptul ca motivat de un trasaj corect al celor doua aductiuni de apa DN1000,F1 si F2 apartinand Agentiei Nationale Apele Romane(ESZ)

Aceasta suprafata se afla in proprietatea privata a localitatii, urmand ca loturile obtinute prin parcelare sa fie concesionate sau vandute pentru realizarea de locuinte cu regim mic de inaltime,in nr cadastral 20985,simultan cu realizarea si a unor locuinte tot cu regim mic de inaltime,insa care va asigura si functiuni complementare de interes prescolar,in principiu in nr .cadastral 20986,dar si o locuinta colectiva in regim P+3.pe nr cadastral 21017.

2.3. ELEMENTE DE CADRU NATURAL

Terenul studiat se afla in vecinatatea terenurilor forestiere detinute de Romsilva si aflate in administrarea Ocolului Silvic Slanic (pe latura de nord-vest si sud a

zonei). Terenul este relativ plat si nu prezinta probleme deosebite din punct de vedere al structurii geotehnice a acestuia.

In conformitate cu **Studiul geotehnic si riscuri naturale** elaborat de **SC HIDROGEO TEHNIC PROIECT SRL**, zona studiata se afla situata in Campia piemontana a Ploiestilor la contactul cu Subcarpatii Teleajenului.

Altitudinea medie a zonei este de 235 m ,teritoriul avand o inclinare generala de la nord-vest la sud-est.

Clima pe teritoriul localitatii Plopeni este **temperat continentală**, la limita dintre subtipur climatului cu nuante de continentalism accentuat si subtipur climatului continental de tranzitie din zona centrala sudica a Campiei Romane.

Altitudinea relativ mica a localitatii, în medie de 300 m, se remarca climatic în diferente mai atenuate ale temperaturilor din succesiunea anotimpurilor, într-o distributie anuala uniforma a elementelor dinamice si într-o repartitie omogena a radiatiei solare.

Asezarea geografica si relieful sunt principalele elemente care influenteaza in mod direct repartitia si evolutia factorilor radiativi si climatici.

De distributia cantitativa si calitativa a acestora depinde sensul de evolutie al tuturor elementelor climatice, care la randul lor se afla intr-o stransa interdependenta cu ceilalti factori fizico-geografici ai mediului local.

Asemeni intregii localitati, si zona studiata se caracterizeaza prin aceleasi aspecte privind clima si temperaturile medii anuale.

Influenta zonelor locuite asupra temperaturii aerului este sesizabila mai ales în sezonul rece, când diferenta dintre localitati si împrejurimi poate atinge valori de 8 –10°C. Vara, ca urmare a cresterii intensitatii radiatiei solare (peste 15 cal/cm2/luna) si a predominarii timpului senin, temperatura aerului înregistreaza valori ridicate – media lunara depasind 20°C.

Din cotele inregistrate se observa ca **temperaturile** sunt in continua crestere ce va duce in curand la schimbari ce vor modifica desfasurarea fenomenelor meteorologice, care la randul lor vor avea influente majore asupra structurilor fizico-geografice a zonei.

In zona aceasta **fenomenul de inghet** apare intre 21 octombrie si 1 noiembrie iar frecventa medie a zilelor de inghet cu $T \leq 0^\circ$ este de 101,2 zile pe an.

Umiditatea reprezinta un element care intensifica poluarea. Particulele solide din aer constituie nucleee în jurul carora vaporii de apa se condenseaza, ceea ce duce la aparitia cettii si la ridicarea gradului de poluare în straturile joase ale atmosferei.

Umiditatea aerului este in ianuarie de 88% iar in iulie mai mica de 64%.

Cantitatile de *precipitatii* cazute au fost neuniform repartizate pe durata anului calendaristic: lunile caracterizate prin ploi abundente, dar de scurta durata au fost aprilie, mai, august.

Cantitatea medie anuala pe 10 ani a fost de 588 mm/m2.

Topoclimatul regiunii de campie se caracterizeaza prin cea mai lunga durata de stralucire a soarelui: 2100 ore/an, din care 1500 ore in semestrul cald si cea mai

mare cantitate de radiatie globala 115 kcal/cmp, din care 100 kcal/cmp numai in semestrul cald al anului.

Precipitatiile solide din timpul iernii cad in mod neuniform la diferite altitudini, asigurand un strat de zapada in grosimi variate care dureaza in functie de temperaturile inregistrate in zona. In regiunea de campie, durata stratului de zapada este intre 30-70 de zile.

Regimul eolian indica o frecventa mai mare a vanturilor din sectorul nord-est(14,9%)si est(13,3%).Vitezele medii anuale,variaza intre 2,3 si 3,1 m/s la scara Beufort.Calmul inregistreaza valoarea procentuala de 25,8%.

Caracteristicile climatice generale a teritoriului sunt:

- Adancimea de inghet este de 0,80-0,90 m.
- Temperatura medie anuala: 10,6 ° C;
- Temperatura maxima absoluta: +39,4 ° C;
- Temperatura minima absoluta: -30,0 ° C;
- Precipitatii medii anuale (media pe ultimii 10 ani)-588 mm
- Zile de ninsoare pe an :30-70
- Viteza medie a vantului :2,3-3,1 m/s
- Nebulozitatea : 5,5-6 zecimi anual.

Adancimea maxima la inghet este de 0,80-0,90 m conform STAS 6054-77.

Zona de campie, reprezinta **zona buna de construit fara a necesita amenajari speciale.**

Terenul este plan, stabil si afectat pe suprafete reduse de fenomene de inundabilitate in perioadele cu precipitatii excesive.

Sucesiunea litologica se prezinta astfel:in suprafata strat de sol vegetal sau umplutura cu grosime variabila;urmeaza depozit proluvial cu grosimea de 0.50 – 3.00 m constituit din argile prafoase cafenii brune mediu contractila;in continuare pâna la adâncimi de 2 – 15 m apar depozite aluvionare constituite din pietrisuri cu bolovanis si nisip, argilos la partea superioara, uneori usor cimentate.

Terenurile identificate in aceasta zona se pot incadra la terenuri bune de fundare cu compresibilitate medie.Datorita caracterului contractil a argilelor din zona se vor sapa fundatiile la adancimea de 2 m, pentru fundatii directe, conform Normativului 0001/96.Deformatiile terenului sub sarcina pot fi inegale, maxim 3-4 cm.

Pentru constructii cu categoria de importanta redusa, **riscul geotehnic al executiei lucrarilor este de nivel redus.**

Se vor efectua studii geologice de detalii pentru fiecare amplasament in parte.

Din punct de vedere seismic, conform normativului P100-1/2013, **valoarea de varf a acceleratiei terenului pentru proiectare $a_g = 0.32 \text{ cm/s}$** , pentru cutremure avand intervalul mediu de recurenta $IMR = 100$ ani, **valoarea perioadei de control (colt) a spectrului de raspuns este $T_c=1.6s$** .Conform STAS 11 100/1993,**zona se situeaza in interiorul izoliniei de intensitate macroseismica I = 92 (SAPTE) pe scara MSK** unde indicele 2 corespunde unei perioade medii de revenire de 50 ani.

Conform evaluarii zonelor cu potential de instabilitate din „Ghidul pentru identificarea si monitorizarea alunecarilor de teren si stabilirea solutiilor cadru de interventie asupra terenurilor pentru prevenirea si reducerea efectelor acestora in vederea satisfacerii cerintelor de siguranta in exploatarea constructiilor refacere si protectie a mediului”,indicativ GT006-97, **nu exista zone de risc pentru alunecari de teren.**

Conform Indicativului GT 035/2002, s-a determinat **riscul geotehnic prin amplasarea constructiilor in zona de campie piemontana**,dupa cum urmeaza:

Zona buna de construit

- conditii de teren – terenuri bune –punctaj 2
- apa subterana – fara epuizmente – punctaj 1
- clasificarea constructiei dupa categoria de importanta normala – punctaj 3
- vecinatati – risc redus – punctaj 1
- zona seismica B – punctaj 2

Total punctaj 9 – **risc geotehnic redus.**

2.4. CIRCULATII

Terenul care face obiectul studiului se afla amplasat si prezinta accesibilitate buna in raport cu centrul localitatii, studiul fiind antamat din proximitatea D.j.102B,artera importanta ce traverseaza localitatea,cu Gradul mic de utilizare a al acestuia, nu produce disfunctionalitati in circulatia in si dinspre zona studiata.

Aria de teren ce face obiectul studiului cuprinde o serie de strazi de categoria a III si a IV a precum , str. Democratiei(de unde se accede in zona studiata), str.Smirdan si str. cu nr cad 20702, avand doua benzi, cate una pe sens. Nu exista strazi in zona studiata se incadreaza in categoria a IV a sau in alei locale carosabile pentru care se solicita evaluarea posibilitatilor de a fi largite si fara denivelari astfel incat sa se asigure o circulatie a autovehiculelor in ambele sensuri.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

Terenul care a generat studiul este ocupat cu constructii, avand folosinta de locuinte, constructii pentru administratie (Primaria Oraseneasca Plopeni,Gospodaria cominala), constructii pentru servicii (Dacia service) cat si constructii cu folosinta comerciala sau de servicii.

Fondul construit nu este foarte divers, organizandu-se in fapt in apropierea fostei colonii a Uzinei Mecanice Plopeni realizata in perioada anilor 1940, langa care s-au dezvoltat in timp constructiile publice cat si blocurile de locuinte odata cu intensificarea procesului de industrializare postbelica.

Fondul construit este divers, fiind organizat in fapt in principiu in jurul si pentru fosta colonie a Uzinei Mecanice Plopeni realizata in perioada anilor 1940, langa care s-au dezvoltat in timp constructiile publice cat si blocurile de locuinte odata cu intensificarea procesului de industrializare postbelica.

Terenul de 17.619 mp aflat in proprietatea localitatii si care necesita operatiuni de parcelare este alcatuit din doua zone, una situata in NORDUL-VESTUL SI SUDUL localitatii, cu acces

din strada SPERANTEI ,care la rindul sau are acces din str DEMOCRATIEI ,si alta in sudul vestul acesteia.

Terenul de 17619 mp aflat in proprietatea localitatii si care necesita operatiuni de parcelare este alcatuit din trei zone, situate in sud-vestul strazii SPERANTEI, fiind libere de constructii .

2.6. ECHIPAREA EDILITARA

Retelele existente in zona sunt cele de alimentare cu energie electrica (apartinand SC Electrica Distributie Muntenia Nord SA – FDEE – SDE Ploiesti), de telefonie (SC Telekom Romania Communications SA), de alimentare cu gaze (apartinand SC Distrigaz Sud Retele – GDF Suez si , de canalizare si de alimentare cu apa (administrare de SC Hidro Prahova SA),precum si aductiunile de apa (administrare de Agentiei Nationale Apele Romane(ESZ)

Acestea sunt pozate pe strazi sau in incintele aflate in proprietatea localitatii.

2.7. PROBLEME DE MEDIU

Problemele de poluare datorate activitatii industriale sunt diminuate de incetarea activitatii Uzinei Mecanice aflate in vecinatatea relativ imediata (in sud-estul zonei studiate), similar fiind si cele datorate CF.

Exista aspecte datorate evacuarii apelor uzate catre statia de epurare – traseu deschis prin zona forestiera – dar nu sunt localizate pe amplasament si nu il afecteaza direct. forestiera – dar nu sunt localizate pe amplasament si nu il afecteaza direct.

Principalele disfuncționalități

- Necesitatea amenajarii accesului provizoriu pentru service auto
- Vecinatatea cu zona de locuinte

2.8. OPTIUNI ALE LOCUITORILOR DIN ZONA

Terenurile libere situate in zona studiată au reprezentat un bun fructificat de catre locuitorii zonei, dar si de cei provenind din afara acesteia, in sensul realizarii unor improvizatii de anexe gospodaresti si de gradini, fara a avea insa documente juridice de ocupare a acestuia si, mai mult, craind o serie de disconforturi pentru imobilele situate in vecinatatea acestora.

In dorinta de a valorifica in mod judicios acest bun, cat si din perspectiva crearii unei oferte de teren pentru a determina mentinerea locuitorilor – mai ales cei tineri – in orasul Ploeni, Primaria si Consiliul Local intentioneaza sa realizeze o a doua etapa de parcelare(prima efectuindu-se prin avizarea PUZ-ului din anul 2000 , in urma careia loturile astfel create sa fie oferite spre concesiune / vanzare / inchiriere pentru realizarea de locuinte individuale.

De asemenea, in vederea optimizarii circulatiei in zona de studiu, beneficiarul intentioneaza crearea unui numar de parcuri dedicate in mod prioritar locuitorilor in blocurile de locuinte existente in zona de studiu (strada Sperantei si

prelungirea strazii Smirdan) cat si revizuirea prospectului,astfel incat acestea sa permita circulatia in dublu sens.

Terenurile libere situate in zona studiata au reprezentat un bun fructificat de catre locuitorii zonei, dar si de cei provenind din afara acesteia, in sensul realizarii unor improvizatii de anexe gospodaresti si de gradini, fara a avea insa documente juridice de ocupare a acestuia si, mai mult, creind o serie de disconforturi pentru imobilele situate in vecinatatea acestora.

In dorinta de a valorifica in mod judicios acest bun, cat si din perspectiva crearii unei oferte de teren pentru a determina mentinerea locuitorilor – mai ales cei tineri – in orasul Plopeni, Primaria si Consiliul Local intentioneaza sa realizeze o prima etapa de parcelare, in urma careia loturile astfel create sa fie oferite spre concesiune / vanzare / inchiriere pentru realizarea de locuinte individuale.

Avind in vedere ceerea acelor loturi (pentru constructii de locuinte necesare tinerilor),si avind in vedere necesitatea/obligativitatea creerii si a unei functiuni ce sa faciliteze servicii de after-schul,policlinica ,dispensar,librarie papetarie etc.,in zona de nord ,cu iesire directa in str sperantei dar si in strada nou creata ,amplasata cu acces pe , un trapez nereglat si nedefinit.

De asemenea, in vederea optimizarii circulatiei in zona de studiu, beneficiarul intentioneaza crearea unui numar de parcuri dedicate in mod prioritar locuitorilor in blocurile de locuinte existente in zona de studiu (strada Sperantei- NC.20702) cat si revizuirea prospectului acestor strazi ,din care se va accede in zona lotizarilor propuse,atit prin stazile existente ,cit si prin strazile,nou propuse ce le completeaza prin extinderea cele existente,cu acces amenajat existent dintre Dacia Service si SEP Plopeni ,ce se a prelingi pe accesul inca neamenajat existent ,si care se va uni in zona de nord- est cu strada Sperantei astfel incat acestea sa permita circulatia in dublu sens,cu accese facile,care in prezent acesta este imposibil,datorita neamenajarii lui,dar care va tine cont in mod expres de restictia inpusa de aductiunile aflate in custodia ESZ.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. PREVEDERI ALE PLANULUI URBANISTIC GENERAL

Prin PUG Plopeni aflat in vigoare s-a prevazut ridicarea restrictiilor de construire din zona de locuit prin elaborarea PUZ/PUD, acesta fiind in principiu obiectul documentatiei prezente.

Propunerile de lotizare cat si revizuirea profilelor transversale ale strazilor Sperantei, prelungirea str Smirdan precum si a acesului existent din str. Democratiei, creaza premisa ridicarii interdictiilor temporare atabilite prin PUG, ramanand inasa asupra terenurilor care nu sunt cuprinse in propunerea de parcelare ilustrata in plansa U2 – Reglementari propuse – zonificare.

Se va crea astfel UTR 3a avand forma si suprafata zonei studiate – delimitata in toate plansele cu linie albastra punctata si avand suprafata de 1,76 ha – in care se vor propune POT, CUT si regimul de inaltime al constructiilor diversificat in functie de destinatie si regim de construire

Prin PUG Plopeni aflat în vigoare s-a prevăzut ridicarea restricțiilor de construire din zona de locuit prin elaborarea PUZ/PUD, acesta fiind în principiu obiectul documentației prezente. Propunerile de lotizare cât și revizuirea profilelor transversale ale strazilor Smirdan NC 20715 Sperantei, NC 20702, dar și prelungirea Str Smardan, simultan cu crearea unui drum nou ce are acces și din str. Democratiei NC 20704, făcând legătura cu parcajul al B.D.-ului Republicii, Tronson 1 cu carosabile/pietonale nou propuse ce creează premisa ridicării interdicțiilor temporare stabilite prin PUG, și care va permite accesul la parcelele nou propuse, eliminând cu aceasta și construcțiile provizorii (garajele), ce sunt construite ilegal, adiacent pe firului 1 de apă DN1000, aducțiunea Movia Vulpii, ramanând însă asupra terenurilor care nu sunt cuprinse în propunerea de parcelare ilustrată în planșa U2 – Reglementări propuse – zonificare.

Se va crea astfel UTR 3A, 3B, 3C, având forma și suprafața zonei studiate – delimitată în toate planșele cu linie albastră continuă și având suprafața de 17.619,0 mp, precum și zona reglementată delimitată în toate planșele cu linie continuă deasemenea și având suprafața de 17.619,0 mp – în care se vor propune POT, CUT și regimul de înălțime al construcțiilor diversificat în funcție de destinație și regim de construire.

De exemplu:

În UTR 3C-Lm se vor crea 9 loturi pentru edificarea de locuințe individuale în regim P+1

În UTR 3B-Lm/Li se vor crea loturi pentru edificarea de locuințe individuale în regim P+1)H=6M, dar și cu funcțiuni complementare de interes presolar (cresă, grădiniță, cabinete medicale, etc)

În UTR 3A-Lb se vor crea o parcelă pentru edificarea unei locuințe colective în regim P+3), de principiu, cu sarpanta, pentru a se încadra în tipologia existentă)

SP2 –ZONA SPATII VERZI AMENAJATE, AGREMENT SI SPORT

3.2. MODUL PROPUȘ DE UTILIZARE A TERENULUI

Terenul de **1,76** ha studiat își va menține structura funcțională prevăzută în PUG ul aflat în vigoare, pentru care însă se va revizui regulamentul local de urbanism în funcție de propunerile prevăzute în planșa **U2 – Reglementări propuse – zonificare**, astfel:

(1) Restricția de construire impusă prin PUG-ul în vigoare se ridică prin propunerea de parcelare/reparcelare pentru terenul aflat în proprietatea localității, o parcelă de 4884 mp, în care se propun loturi având suprafețe care variază între 307,22 mp, pentru funcțiuni rezidențiale (locuințe individuale cu regim mic de înălțime P - P+1), o parcelă în suprafața de **1200** mp ce va fi destinată edificării unei locuințe colective, regim mic de înălțime P+3), dar care intră în reglementare motivat de restricțiile de la ESZ, precum și a LES 0,4 KV, precum și o parcelă în suprafața de **2595** mp, deasemenea va intra în reglementare, motivat de restricțiile de la ESZ, precum și a LES 0,4 KV, pentru funcțiuni locuire, ce va avea și funcțiuni complementare de interes prescolar (policlinică, grădiniță, after school), spațiu necesar pentru copiii tinerilor ce își vor construi case în toată zona rezidențială nou propusă.

În zona strazii Sperantei, intersecție cu prelungirea strazii Smirdan și cu legătura strada nou creată, se propune o zonă în suprafața de 5727,0 mp, din care parcare strădală asigurată de 458,0 mp, rezervată amplasării unor locuințe cu regim mic de înălțime, dar care vor avea și funcțiuni complementare de interes prescolar.

-alaturat si in prelungirea acestei parcele,este alplasata o parcela ,deasemenra cu accese atit din str Sperantei cit si din stada nou creata, rezervata amplasarii unei locuinte colective in regim p+3,care va avea asigurata parcare in incinta parcelei!

Ac acestea sunt prezentate mai jos:

a	lotul 1	str. existenta Sperantei	307,22 mp
c	lotul 2	str. existenta Sperantei	307,22 mp
e	lotul 3	str. existenta Sperantei	307,22 mp
s	lotul 4	str. existenta Sperantei	307,22 mp
t	lotul 5	str existenta Sperantei	307,22 mp
e	lotul 6	str. nou creata prelungirea intre str Democratiei si str Smirdan	307,22 mp
a	lotul 7	str. nou creata prelungirea intre str Democratiei si str Smirdan	307,22 mp
	lotul 8	str. nou creata prelungirea intre str Democratiei si str Smirdan	307,22 mp
s	lotul 9	str. nou creata prelungirea intre str Democratiei si str Smirdan	307,22 mp
e	lotul 10	str. existenta Sperantei	2595,00mp
e	lotul 11	str. existenta Sperantei	1200,00mp
v			
o			

r

prevedea extinderea retelelor tehnico edilitare existente pe strazile nou propuse. Pentru restul zonei studiate se vor propune elemente detaliate de regulament, pastrand structura functionala existenta cat si prevederile RLU aferent PUG Plopeni in vigoare, cu exceptia POT si CUT care se propun a fi majorati.

Din punct de vedere al indicatorilor urbanistici in zona de locuinte colective ,noi se propune modificarea **POT de minim 50% ,maxim 60% si un CUT corespunzator de minim 1,5 si maxim 2,4 cu o inaltime maxima a constuctiilor la cornisa corespunzator unui regim maxim de inaltime de P+3.**,in zona de locuinte individuale ,noi se propune modificarea **POT de minim 50% ,si un CUT corespunzator de minim 1,5**,iar in zona de locuinte ce au functiuni complementare **POT de minim 50% ,si un CUT corespunzator de minim 1,5**
Indicatorii urbanistici se vor calcula si se vor raporta la CTA propusa.

- (2.1) In zona blocului de locuinte colective se propune amenajarea unui numar total de 14 de locuri de parcare cu accese din str. Sperantei,dedicate exclusiv acestora, amplasate la o istanta mai mare de 5,0 m fata de blocurile existente si propuse (asigurarea cerintelor de protectie sanitara conf. OMS 119/2014),
- (2.2) De principiu 30 de locuri de parcare situate in zona locuintelor cu functiuni complementare,ce pot avea accese atit din str Sperantei,dar si din prelungirea strazii Smirdan,iar la amplasarea acestora se va studia detaliat accesese ,parcarile si pozitia constructiilor propuse

→ (2.3) pentru zona de locuințe individuale, fiecare parcelă va avea locul de parcare asigurat în incintă, și în plus de această parcare atât pentru vizitatori, care poate fi utilizată atât de clienții de la SEP, plopeni cât și eventual ai clienților de la Dacia Service bretea auto propusă, ce are ieșire în str. Democratiei.

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL – RELATIONAREA CU FORMELE DE RELIEF, PREZENTA OGILNIZILOR DE APA SAU ALE SPATIILOR VERZI, CONSTRUIBILITATEA SI CONDITIILE DE FUNDARE ALE TERENULUI, ADAPTAREA LA CONDITIILE DE CLIMA, VALORIFICAREA UNOR POTENTIALE CU CARACTER DEOSEBIT, DUPA CAZ

Având în vedere caracteristicile geomorfologice ale terenului, nu există prevederi sau condiționări asupra modului de valorificare a cadrului natural.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULATIEI

3.4.1. Organizarea circulației și a transportului în comun – modernizarea și completarea tramei stradale, asigurarea locurilor de parcare, garare, amplasare stații de transport în comun, amenajarea unor intersecții, optimizare și fluentizare trafic.

→ str. Speranței se încadrează la un profil transversal 6-6 adecvat străzilor de categoria a IV a, având următoarea alcatuire:

- 5,00 m parte carosabilă
- 2 trotuare cu lățime variabilă de la 1,75 la 2,0 m
- se menține axul existent al străzii Speranței;

Sistemul rutier propus este similar străzilor existente, cu îmbrăcăminte asfaltică.

Se propune prevederea de locuri de parcare/garare în interiorul proprietăților.

Circulația pietonală se propune să se realizeze în sistem minimal, care să permită menținerea rețelei de stalpi existenți de susținere a liniilor electrice aeriene și de iluminat, ținând cont de modul în care se desfășoară circulația pietonală propriu-zisă în zonă.

3.5. ZONIFICARE FUNCTIONALA – REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

Din punct de vedere al reglementărilor urbanistice se propun următoarele:

→ Modificarea zonării funcționale

→ Majorarea indicatorilor urbanistici pentru o parte din zonele funcționale;

→ În cadrul zonei studiate vor fi următoarele zone și subzone funcționale în cadrul unui nou UTR 3A,B,C:

→ **L - ZONA LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE** din care:

- **Lm** –Subzona locuinte individuale cu indicatorii urbanistici maximali:POT=50%, CUT=1.5, R h max=P+1, H max=10.5m
- **Lmi** –Subzona locuinte individuale cu functiuni complementare indicatorii urbanistici maximali:POT=50%, CUT=1.5, R h max=P+1, H max=10.5m
- **Lc** –Subzona locuinte colective cu indicatorii urbanistici maximali:POT=50%, CUT=1.5, R h max=P+3, H max coama=13m, H max=10.5m
- **SP** –ZONA SPATII VERZI AMENAJATE, AGREMENT SI SPORT
- **CCR** - ZONA CAI DE CIRCULATII RUTIERE
- Situatia privind bilantul teritorial al zonei este prezentata in tabelul de mai jos:

BILANT TERITORIAL

ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPUS	
	SUPRAF. MP.	PROCENT	SUPRAF. – MP.	PROCENT
Lmi - LOCUINTE CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE din care	65176	54.7	38703	32.5
Lm – locuinte individuale			31082	26.1
Lc – locuinte colective			7621	6.4
CCR - CAI DE CIRCULATII RUTIERE	23970	20.1	23974	20.1
SP – SPATII VERZI AMENAJATE, AGREMENT SI SPORT	355	0.3	1665	1.4
TOTAL	119116,0	100%	119116	100%

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

3.6.1. Alimentare cu apa

Pentru asigurarea alimentarii cu apa s-a propus realizarea unei extinderi a retelei de apa existente pe strada nou propusa, urmarindu-se obtinerea unui debit zilnic max $Q_{max} = 0,73$ mc/zi/unitate locativa.

Bransamentele de apa se vor realiza din polietilena PEHD, caminul de canalizare urmand a se amplasa pana la o distanta de maxim 1,0 m in interiorul fiecarei incinte.

3.6. 2. Canalizare

Pentru zonele nou propuse, Canalizarea menajera se va asigura prin realizarea unei extinderi din conducta existenta amplasata pe strada Sperantei, Smirdan. Aceasta va asigura preluarea unui debit zilnic maxim $Q_{max} = 0,58$ mc/zi/unitate locativa.

3.6. 3. Alimentare cu energie electrica

Pentru asigurarea necesarului de energie electrica se propune extinderea retelei existente de 0,4KW de pe strada Sperantei, Smirdan, si Democratiei. pe stradile nou create, iar racordarea individuala se va realiza prin bransament pozat in canalizatie subterana, la faza de autorizarea constructiilor.

3.6. 4. Telecomunicatii

Rețelele de telecomunicatii se pot asigura prin pozarea acestora pe stalpii aferenti rețelelor de alimentare cu energie electrica pe baza unui studiu de coexistenta aprobat conform legii.

In cazul operatorilor de CaTV exista posibilitatea asigurarii serviciilor pe baza amplasarii in mod izolat a dispozitivelor individuale pentru fiecare constructie/parcela in parte, amplasarea acestora fiind interzisa pe fatada orientata catre drumul de acces.

3.6. 5. Alimentare cu gaze naturale

Racordarea la conducta de gaze se va face din conducta de medie presiune existenta pe strada Primaverii si care se va extinde atat pe strada nou creata cat si pe strada Ceahlau pentru loturile nou create.

Fiecare din constructiile propuse va fi prevazuta cu centrala termica proprie pe gaze, drept pentru care se va prevedea un bransament individuala faza urmatoare de construire.

3.6. 6. Gospodaria comunală

Evacuarea deseurilor menajere se va realiza in baza contractelor individuale incheiate de fiecare proprietar cu operatorul local de salubritate, in baza regulamentului local aprobat.

Pentru accesul autovehiculelor speciale s-a prevazut prospectul de strada corespunzator gabaritului acestora.

3.7. PROTECTIA MEDIULUI

Avand in vedere caracteristicile amplasamentului, nu exista prevederi speciale pentru asigurarea protectiei mediului.

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

3.8.1. Identificarea tipului de proprietate

Corespunzator bilantului teritorial prezentat mai sus si avand in vedere scopul realizarii prezentei documentatii de urbanism, se prevede ca suprafata de 769 mp, adica 0.65 % din suprafata totala studiata, sa fie trecut din proprietatea privata a localitatii in proprietatea publica a orasului Ploeni, in vederea:

- Realizarii acceselor carosabile – strada noua si trotuarele aferente,

3.8. 2. Determinarea circulatiei terenurilor

Suprafetele corespunzatoare trecerii in proprietate publica a UTA Ploeni sunt identificate in plansa **U4- proprietatea asupra terenurilor**.

4. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

4.1. PRIORITATI DE INTERVENTIE

4.1.1. Adancirea studiilor pe anumite amplasamente

Ulterior adoptarii PUZ pentru „ridicare restrictie de construire si restructurare urbanistica – partial UTR 3 - Ploeni –strazile Democratiei, Sperantei si Smirdan, ” se va trece la etapa stabilirii suprafetelor de teren ce trebuie concesionate si a celor care trebuie transferate in proprietatea publica si perfectarea operatiunii de concesionare.

In cazul parcelelor rezultate pentru functiunea de locuire nu sunt necesare studii suplimentare, altele decat documentatiile tehnice pentru obtinerea autorizatiilor de construire.

4.1.2. Proiecte prioritare de investitii, montaje ale etapelor urmatoare

Avand in vedere ca prin prezentul PUZ se prevad lucrari pentru realizarea de accese si parcarii noi – strada noua propusa si parcarile din zona locuintelor colective - se va propune conditionarea eliberarii Autorizatiilor de Construire pentru obiectivele propuse sa se realizeze concomitent sau ulterior autorizarii executarii drumurilor si retelelor de apa si canalizare aferente si/sau a lucrarilor de arta necesare (vezi zidurile de sprijin necesare amenajarii parcarilor din zona locuintelor colective unde terenul are o declivitate accentuata).

Realizarea drumurilor de acces modernizate si a retelelor de utilitati aferente sunt prioritare executarii obiectivelor corespunzatoare parcelelor rezultate care sunt propuse spre concesionare/vanzare/inchiriere.

Intocmit,
Arh.Draghici Serban Constantin,