

---

## **A. MEMORIU DE PREZENTARE**

### **A. MEMORIU DE PREZENTARE**

#### **CUPRINS**

#### **CAPITOLUL 1 - INTRODUCERE**

---

- 1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI
- 1.2. OBIECTUL P.U.Z
- 1.3. SURSE DOCUMENTARE

#### **CAPITOLUL 2 – STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII**

---

- 2.1. EVOLUȚIA ZONEI
- 2.2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE
- 2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL
- 2.4. CIRCULAȚIA
- 2.5. OCUPAREA TERENURILOR
- 2.6. ECHIPAREA EDILITARĂ
- 2.7. PROBLEME DE MEDIU
- 2.8. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI
- 2.9. DISFUNCȚIONALITĂȚI

#### **CAPITOLUL 3 – PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ**

---

- 3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE
- 3.2. PREVEDERI P.U.G.
- 3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL
- 3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI
- 3.5. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI
- 3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE
- 3.7. PROTECȚIA MEDIULUI
- 3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

#### **CAPITOLUL 4 – CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE**

---

- 4.1. CONCLUZII
- 4.2. MĂSURI ÎN CONTINUARE

## Cap. I - INTRODUCERE

### 1.1. DATE DE RECUNOASRERE A DOCUMENTATIEI

- Proiect numărul: 10 /2019
- Faza de proiectare: **PLAN URBANISTIC ZONAL**

**P.U.Z. “ RIDICARE RESTRICTIE DE CONSTRUIRE SI MODIFICARE REGIM DE ALINIERE**  
**Obiectiv secundar : AMPLASARE SPATIU COMERCIAL SI LOCUINTA DE SERVICIU ”**

pentru imobilul situat in Jud. Prahova, Mun. Ploiesti, Str. George Cosbuc, nr. 7, nr.cad. 143520.

**AMPLASAMENT :** Jud. Prahova, Mun. Ploiesti, Str. George Cosbuc, nr. 7, nr.cad. 143520

**SUPRAFATA TOTALA STUDIATA :** 9458.74 MP

**INITIATOR /BENEFICIAR:** DAVID GABRIEL VLAD SI DANIELA GEORGIANA cu domiciliu in  
Comuna Brazii, Sat Brazii de Sus, Str. Ghiocilor, nr.2A, jud Prahova

**PROIECTANT:** S.C. ARBY PROIECT S.R.L. – Sef proiect urb. Roxana Pandele

**Proiectat:** Arh. Cristina Ivanescu

**Desenat:** Arh. Cristina Ivanescu

### 1.2. OBIECTUL P.U.Z

PUZ ul studiaza suprafata de 9458,74mp, propune ridicarea restrictiei de construire si modificare regim de aliniere pentru amplasare locuinta si spatiu comercial.

Conform certificatului de urbanism nr 523/ 26.04.2018, beneficiarul si-a exprimat intentia de a elabora PUZ pentru ridicare restrictie de construire si retragere din axul drumului pentru construire locuinta si spatiu comercial – conform art.32 din legea nr 350/2001.

In urma avizarii Studiului de Oportunitate in cadrul CTATU s-a emis avizul nr 049/14.12.2018 in vederea initierea PUZ pentru“ **RIDICARE RESTRICTIE DE CONSTRUIRE SI MODIFICARE REGIM DE ALINIERE , AMPLASARE SPATIU COMERCIAL SI LOCUINTA DE SERVICIU ”** respectiv Avizul de Oportunitate nr 016/ 14.12.2018.

Conform avizului nr 553 / 2019 al Comisiei Zonale nr 8 a Monumentelor Istorice , s-a avizat favorabil cu conditii PUZ ul elaborat conform prevederilor Avizului de Oportunitate nr 049/ 14.12.2018, conditiile referindu-se la inaltimea viitoarelor constructii propuse pe teren, respectiv locuinta ce va avea regim de inaltime P+E+M si spatiul comercial ce va avea regim maxim de inaltime P si cu aliniere la cornisa.

### 1.3. SURSE DOCUMENTARE

- Planul de amenajarea teritoriului județului Prahova;
- Planul Urbanistic general al municipiului PLOIESTI;
- Ridicare topografică sc. 1:500 vizata OCPI;
- Studiu geotehnic;
- Documentații cadastrale pentru parcelare in zona;
- Studii privind rețelele din zonă;
- Discutii cu autoritatile locale si proprietarii de teren din vecinatate
- Cercetarea pe teren a teritoriului studiat.
- Avize si acorduri:
  1. Agentia pentru protectia mediului Prahova;
  2. Alimentare cu apa si canalizare;
  3. Energie electrica;
  4. Energie termica;
  5. Gaze naturale;
  6. Telefonizare;

## CAPITOLUL 2 – STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

### 2.1. – EVOLUTIA ZONEI si DATE SPECIFICE AMPLASAMENTULUI

Terenul care a generat P.U.Z.-ul aferent NC 143520 este situat in intravilan (S=377.00mp) Mun. Ploiesti, Str. George Cosbuc, nr. 7. Terenul este proprietatea DAVID GABRIEL VLAD si DANIELA GEORGIANA conform Contractului de alipire nr. 2139/ 07.11.2017.

**Suprafata totala studiata este de 9458.74mp se compune din teren aflat in intravilan nr.cad. 143520 in suprafata de 377.00mp, teren aflat in intravilan nr.cad. 138616 in suprafata de 111.00mp, teren aflat in intravilan nr.cad. 131385 in suprafata de 87.00mp, teren aflat in intravilan nr.cad. 127440 in suprafata de 205.00mp, teren aflat in intravilan nr.cad. 6104 in suprafata de 591.00mp, teren aflat in intravilan nr.cad. 4806 in suprafata de 490.00mp, teren aflat in intravilan prop. Municipiul Ploiesti – blocurile A, B, C si K 14 in suprafata de 4116.00mp, teren aflat in intravilan Str. George Cosbuc nr.9 in suprafata de 255.00mp, teren aflat in intravilan Strada Romana in suprafata de 378.00mp, teren aflat in intravilan Strada George Cosbuc + Stefan Greceanu in suprafata de 2415.00mp si teren aflat in intravilan Strada Erou Sold. Catalin in suprafata de 354.00mp.**

**Din zona studiata 9458.74 MP terenul aflat in proprietatea DAVID GABRIEL VLAD si DANIELA GEORGIANA este de S=377.00mp.**

## 2.2. - ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

Pentru teritoriul ce face obiectul prezentului studiu se mentine **UTR 0 - PUG Mun. Ploiesti** are ca destinatii functionale invecinate terenului ce a generat PUZ, zona **centru civic**.

Terenul in suprafata de 377.00mp - aflat conform actelor de proprietate in intravilan are destinatia aprobata de zona centru civic. Se propun retrageri noi conform documentatiei P.U.Z.

### TERENUL ESTE IDENTIFICAT PRIN URMATOARELE VECINATATI:

- la Nord: Str. George Cosbuc
- la Sud: Municipiul Ploiesti nr.cad. 4806
- la Est: nr.cad. 6104
- la Vest: Municipiul Ploiesti nr.cad. 4806

## 2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Din punct de vedere al stabilității, terenul se prezintă în condiții bune de stabilitate, sectorul de teren nefiind afectat de fenomene de alunecare sau alte fenomene geologice care să pună în pericol stabilitatea obiectivului proiectat; este astfel caracterizat ca fiind „bun de fundare” (conform studiului geotehnic anexat la proiect). Parcela respectă prevederile legale privind amplasarea față de zonele de risc (inundații, alunecări de teren) sau în arii (rezervații) naturale protejate.

## 2.4. CIRCULAȚIA

Strada George Cosbuc este cu sens unic, dinspre Vest spre Est. Intersecția dintre străzile George Cosbuc și Erou Soldat Călin Cătălin este grevată de restricție de construire până la întocmire PUZ, pentru reglementarea acesteia.

Terenul are acces din strada George Cosbuc, cu o deschidere pe toată lățimea terenului de 12.6ml.

## 2.5. OCUPAREA TERENURILOR

Tot teritoriul care se studiaza are categoria de folosinta curti – constructii.

În prezent, pe teren exista o constructie-locuinta, cu regim de inaltime parter, in curs de obtinere autorizatie de desfiintare.

**P.O.T.– procentul de ocupare a terenului existent: 38.25%**

**C.U.T.– coeficientul de utilizarea a terenului existent: 0.38**

## 2.6. ECHIPAREA EDILITARĂ

**Rețelele de apă** se afla amplasata de-a lungul Str. George Cosbuc.

**Rețelele de canalizare** se afla amplasata de-a lungul Str. George Cosbuc.

**Rețeaua de gaze naturale** se afla amplasata de-a lungul Str. George Cosbuc.

**Rețeau de electricitate** gestionata de SC Electrica Distributie Muntenia Nord SA – Sucursala de distributie Ploiesti, se afla amplasata de-a lungul Str. George Cosbuc.. Rețeaua aeriana are urmatoarele caracteristici LEA 0.4 kV.

**Rețeau de telefonie** gestionata de SC Telekom SA, se afla amplasata de-a lungul Str. George Cosbuc.

## 2.7. PROBLEME DE MEDIU

Principala condiție de mediu este pe deplin îndeplinită și anume TERENUL ESTE PERFECT STABIL ȘI LIPSIT DE RISCURI NATURALE ȘI ANTROPICE ;

Amplasarea viitoarelor construcții (spațiu comercial și locuința de serviciu) în afara zonelor de siguranță a rețelilor edilitare, nu va genera probleme legate de factorii de mediu.

## 2.8. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

Dezvoltarea zonei este binevenită, fiind de natură să valorifice resursele umane existente și potențialul legat de amplasament .

Atât proprietarii particulari (persoane fizice și juridice) alături de administrația publică locală optează pentru reconfigurarea funcțională a zonei studiate în vederea optimizării ocupării terenurilor și valorificării economice a acestora.

## CONSECINTE ECONOMICE ȘI SOCIALE LA NIVELUL U.T.R. ȘI LOCALITATE

Pentru administrația publică locală – Municipiul Ploiești, amplasarea și dezvoltarea unor zone cu activități economice cu impact minim asupra mediului – mici activități legate de comerț, sunt mai mult decât benefice atât pentru bugetele locale cât și pentru impactul social, crearea de noi locuri de muncă fiind oportuna.

## 2.9. DISFUNCTIONALITĂȚI

- procesul de elaborare, avizare și aprobare a PUG este de durată
- restricția impusă prin PUG încă în vigoare împiedică procesul de dezvoltare al zonei.

## Cap. III. – DESCRIEREA SITUAȚIEI PROPUSE

Studierea întregii suprafețe de 9458.74 mp, ridicarea restricției de construire și modificarea regimului de aliniere pentru amplasare spațiu comercial și locuința de serviciu.

## 3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Ridicarea topografică recentă, avizată de O.C.P.I. a cuprins teritoriul din intravilanul municipiului Ploiești, conform planului parțelar actualizat.

Studiul geotehnic concluzionează pozitiv teritoriul prin :

- perfect stabil și lipsit de riscuri naturale
- teren plan, bun de fundare.

Din studiile de fundamentare ale PUG Ploiești și al situației existente în teren reiese faptul că zona nu este predispusă unor fenomene sau acțiuni care să împiedice construirea.

## 3.2. PREVEDERI P.U.G.

Terenul ce face obiectul prezentului P.U.Z. este situat în Mun. Ploiești. Terenul se află în **UTR 0 - PUG Mun. Ploiești**, intravilan S= 377.00mp cu destinația funcțională zona centru civic (POT 80% și CUT 8.0, regim de înălțime P+2), zona cai de comunicații Ccr.

Terenul studiat are categoria de curti constructii, conform extraselor de carte funciara si situatiei cadastrale si juridice.

Destinatia stabilita prin PUG si RLU este pentru terenul studiat situat in intravilan : zona centru civic.

### 3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Cadrul natural contribuie la valorificarea potențialului acestui teritoriu prin: terenul orizontal, aproape plan, lipsit de riscuri naturale;

### 3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Aleea carosabila proiectata este alcatuita din:

- acces carosabil - racordari la strazi si aleea de incinta
- parcar.

Aleea carosabila si accesul vor avea infrastructura specifica de tip carosabila, cu strat de uzura, adaptat tipului de trafic din incinta.

Pantele transversale si longitudinale proiectate pe platforma 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 platforma.

Accesul pietonal se va realiza dinspre str George Cosbuc – acces existent.

Se va asigura un numar de minin 3 locuri de parcare in incinta.

### 3.5.ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI FUNCTIUNEA DOMINANTA a zonei reglementate in, UTR 0 : zona centru civic – zona institutii si

servicii de interes general, in vederea amplasarii spatiu comercial si locuinta de serviciu

Funciunile reglementate in UTR 0 sunt:

#### - ZONA CENTRU CIVIC

P.O.T.– procentul de ocupare a terenului se propune a fi maximum **80%**

C.U.T.– coeficientul de utilizarea a terenului se propune a fi de maximum **8.0**;

**Regimul de înălțime maxim P+2 , H max coama =12.00m; Hmax cornisa = 10 m;**

**Regimul de înaltime maxim impus constructiilor , conform conditiilor impuse de Directia Judeteana pentru Cultura Prahova , prin adresa nr. 553/ 11.06.2019, este de:**

**- regim de inaltime PARTER cu aliniere la cornisa , pentru spatiu comercial;**

**- regim de inaltime maxim P+E+M pentru locuinta;**

**- zona CAI RUTIERTE - C.cr. - zona cailor de comunicatie** cu un prospect reglementat conform studiului de circulatie;

**POT – nu e cazul; CUT – nu e cazul;**

BILANT TERITORIAL	EXISTENT		%	PROPOS		%
ZONA CENTRU CIVIC	6234.45	mp	65.91	6234.45	mp	65.91
ZONA CCR	3224.29	mp	34.09	3224.29	mp	34.09
ZONA STUDIU	9458.74	mp	100.00	9458.74	mp	100.00

### **PARCELAREA TERENULUI :**

- nu este cazul;

### **CONDITIILE DE CONFORMARE SI CONSTRUIRE IMPREUNA CU CATEGORIILE DE INTERVENTII**

**URBANISTICE:** permisiuni și restricții sunt detaliate în RLU aferent P.U.Z. si sunt prezentate succint mai jos:

**ALINIAREA** propusa a cladirilor se va face:

- fata de axul Str. George Cosbuc la o distanta de minim 9.25m

**ALINIAMENTUL** propus se afla fata de strazile adiacente la :

- fata de axul Str. George Cosbuc la o distanta de minim 6.80m

**EDIFICABILUL** este generat de amplasarea in limitele minime impuse ale Codului Civil, respectiv conform PUZ, cladirile se vor amplasa la **min. 3.5 m de la limita de vest a terenului pentru a permite accesul auto pe zona din spate a terenului, la min. 1.20m de la limita de est a terenului, la min. 0.1m fata de limita de vest a terenului si la min. 2.0m fata de limita posterioara (sud) a terenului.**

**ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCTIILOR** se defineste prin expresivitate arhitecturala, echilibru compozitional, finisaje, materiale de constructie, amenajari peisagistice conexe;

Volumetria trebuie sa fie echilibrata, corelata cu obiectivele vecine, dar nefiind inlaturata nici tratarea subliniata in contrast, intr-un fond construit dominant.

Tipul invelitorii va respecta specificul local- sarpanta.

Sunt interzise imitatiile de materiale ca: piatra falsa, caramida falsa, lemn fals, folosirea in exterior a unor materiale fabricate pentru interior (gresie, faianta, oglinda) si materialele de constructie precare (de tip azbociment, tabla ondulata, plastic ondulat, etc).

### **3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE**

#### **Alimentarea cu apa :**

Alimentarea cu apa potabila se va realiza din reseaua existenta locala.

#### **Evacuarea apelor uzate:**

Colectarea apelor uzate se va realiza din reseaua existenta locala.

#### **Alimentarea cu energie electrica:**

Alimentarea cu energie electrica se face din reseaua locala stradala pe Str. George Cosbuc( cu cablu suprateran LEA 0.4 Kw).

#### **Instalatii de incalzire:**

Incalzirea se va realiza cu centrala termica in sistem dual pe gaze si combustibil solid.

#### **Gospodărirea deșeurilor:**

Deseurile menajere se vor colecta in pubele de gunoi proprii, care vor fi evacuate, prin grija beneficiarului, periodic la rampa de gunoi special amenajata.

Platforma de depozitare a deeurilor va fi betonata, prevazuta cu pubele inchise.

Zona de depozitare a deeurilor se va face la o distanta de minim 10 m fata de ferestrele obiectivelor invecinate

### **3.7. PROTECȚIA MEDIULUI**

In vederea protejarii mediului inconjurator, **minimum 20% din suprafata parcelei va fi amenajata ca spatiu verde** ; spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă sau echipamentele tehnico edilitare vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 50 mp iar locurile de parcare aflate la nivelul solului vor fi inconjurate de un gard viu cu inaltimea de 1,20m (pentru cladiri publice) , sau pe cat posibil se vor realiza pe suprafete cu dale inierbate.

### **3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ**

Scopul proiectului este acela de a realiza un spatiu comercial modern pe terenul studiat pentru deservirea constructiei existente, si o locuinta de serviciu.

## **CAPITOLUL 4 – CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE**

### **4.1. CONCLUZII**

- Prezentul PUZ va da posibilitatea proprietarilor – DAVID GABRIEL VLAD si DANIELA GEORGIANA , sa valorifice terenul destinat amplasarii unui spatiu comercial si a unei locuinte de serviciu.

### **4.2. MASURI IN CONTINUARE**

- Avizarea Planului Urbanistic Zonal în CTATU a municipiului Ploiesti
- Aprobarea PUZ prin Hotărâre a Consiliului Local al municipiului Ploiesti
- Întocmirea documentațiilor pentru obținerea autorizației de construire a obiectivelor propuse (clădiri, infrastructură – drum acces, rețele și utilități)

Intocmit,  
Urb. ROXANA PANDELE