



PROIECTARE • LOCUINTE • HOTELURI • RESTAURANTE  
• SPATII COMERCIALE • CONSTRUCTII SI INSTALATII INDUSTRIALE

Arhitect Diplomat BOGDAN GEORGESCU

PLOIESTI, tel : 0722- 58.88.05

**S.C. BIG STUDIO-ARH DESIGN S.R.L**

**TITLUL LUCRARI:**

**PLAN URBANISTIC ZONAL  
SCHIMBARE DESTINATIE DIN ZONA  
INDUSTRIALA IN ZONA MIXTA  
INSTITUTII SI SERVICII SI LOCUINTE  
COLECTIVE - PENTRU CONSTRUIRE  
COMPLEX COMERCIAL SI LOCUINTE  
COLECTIVE**

**BENEFICIAR:**

**S.C. MANGY CONSTRUCT S.R.L. SI  
S.C. ASCENT PROCONSTRUCT S.R.L.**

**AMPLASAMENT :**

**mun. PLOIESTI, Bd. Republicii, Nr. 297, jud. Prahova**

**PROIECTANT GENERAL:**

**S.C. BIG STUDIO ARH-DESIGN S.R.L.  
Arh. Bogdan Georgescu**



PROIECT : P.U.Z. SCHIMBARE DESTINATIE DIN ZONA INDUSTRIALA IN ZONA MIXTA INSTITUTII SI SERVICII SI LOCUINTE COLECTIVE - PENTRU CONSTRUIRE COMPLEX COMERCIAL SI LOCUINTE COLECTIVE

BENEFICIAR: S.C. MANGY CONSTRUCT S.R.L.  
S.C. ASCENT PROCONSTRUCT S.R.L.

AMPLASAMENT : mun. PLOIESTI, Bd Republicii, Nr. 297, jud. Prahova

PROIECTANT GENERAL: S.C. BIG STUDIO ARH-DESIGN S.R.L.  
arh. Bogdan Georgescu

## **BORDEROU PIESE SCRISE SI DESENATE**

### ***DOCUMENTATII AVIZE SI CERTIFICATE PIESE SCRISE SI DESENATE:***

1. CERERE PENTRU AVIZARE SI APROBARE PUZ
2. CERTIFICAT DE URBANISM NR.
3. EXTRASE DE CARTE FUNCARA: 1529 / 06.01.2021, 1530 / 06.01.2021, 1782 / 07.01.2021
4. AVIZE:

### ***PIESE SCRISE SI DESENATE***

5. MEMORIU PUZ
6. REGLAMENT LOCAL DE URBANISM
7. U.01 INCADRARE IN PUZ-INCADRARE IN ZONA
8. U.02 SITUATIE EXISTENTA
9. U.03 REGLEMENTARI URBANISTICE





PROIECTARE • LOCUINTE • HOTELURI • RESTAURANTE  
• SPATII COMERCIALE • CONSTRUCTII SI INSTALATII INDUSTRIALE  
Arhitect Diplomat BOGDAN GEORGESCU  
PLOIESTI, tel : 0722- 58.88.05  
**S.C. BIG STUDIO-ARH DESIGN S.R.L**

# MEMORIU DE PREZENTARE

## CAPITOLUL 1 – INTRODUCERE

### 1.1. *Date de recunoastere a documentatiei*

---

- Denumirea lucrarii: **P.U.Z. SCHIMBARE DESTINATIE DIN ZONA INDUSTRIALA IN ZONA MIXTA INSTITUTII SI SERVICII SI LOCUINTE COLECTIVE - PENTRU CONSTRUIRE COMPLEX COMERCIAL SI LOCUINTE COLECTIVE PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE**
- Beneficiar: **S.C. MANGY CONSTRUCT S.R.L.  
S.C. ASCENT PROCONSTRUCT S.R.L.**
- Proiectant: **S.C. BIG STUDIO ARH-DESIGN S.R.L.  
Arh. BOGDAN GEORGESCU**
- Subproiectanti, colaboratori:

### 1.2. *Obiectul documentatiei*

---

Prezenta documentatie **PUZ SCHIMBARE DESTINATIE DIN ZONA INDUSTRIALA IN ZONA MIXTA INSTITUTII SI SERVICII SI LOCUINTE COLECTIVE - PENTRU CONSTRUIRE COMPLEX COMERCIAL SI LOCUINTE COLECTIVE** este o etapa intermediara in demersurile beneficiarilor, **S.C. MANGY CONSTRUCT S.R.L. si S.C. ASCENT PROCONSTRUCT S.R.L.** de a amplasa pe teren trei imobil de locuinte colective.

Accesul se va realiza din bulevardul Republicii.

### 1.3. *Surse documentare*

---

- Planul Urbanistic General al mun.Ploiesti;
- Acte de proprietate
- Ridicare topografică sc. 1:500
- Deplasari in teren

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

### ***2.1. Evoluția zonei***

---

Terenurile care fac obiectul prezentului Plan Urbanistic zonal sunt următoarele:

- **NR. CADASTRAL 138233 (S = 1.393 mp)**, aparține S.C MANGY CONSTRUCT S.R.L. si S.C. ASCENT PROCONSTRUCT S.R.L., in conformitate cu contractul de vanzare-cumparare autentificat cu numarul 2008 din 17.12.2020, emis de Notar Public Meirosu Carmen.
- **NR. CADASTRAL 138439 (S = 8.270 mp)**, aparține S.C MANGY CONSTRUCT S.R.L. si S.C. ASCENT PROCONSTRUCT S.R.L., in conformitate cu contractul de vanzare-cumparare autentificat cu 1271 din 26.03.2015, emis de Notar Public Popescu Viorica si cu contractul de vanzare-cumparare autentificat 2995 din 25.11.2020, emis de Notar Public Popescu Viorica .
- **NR CADASTRAL 132817 (S = 826 mp)**, aparține S.C MANGY CONSTRUCT S.R.L. si S.C. ASCENT PROCONSTRUCT S.R.L. in conformitate cu actul notarial autentificat cu numarul 99 din din 09.01.2015, emis de Notar Public Popescu Viorica, cu contractul de vanzare-cumparare autentificat cu numarul 2008 din 17.12.2020, emis de Notar Public Meirosu Carmen.
- **Zona studiata S = 26.700 mp**

Tendinta de dezvoltare a zonei este de realizare de constructii din sfera locuintelor, fie colective sau individuale si totodata sunt prezente numeroase restaurante si terase.

#### **Domeniul public al Municipiului Ploiesti**

In zona din proximitatea obiectivului sunt diferite spatii destinate serviciilor, cum ar fi: supermarketuri ( Lidl, Kaufland), unitatile de invatamant, biserici, parcuri.

### ***2.2. Încadrarea în localitate***

---

Terenul studiat se afla in zona de nord a mun.Ploiesti, pe Bulevardul Republicii.

In ceea ce priveste vecinatatiile:

- Nord: Bulevardul Republicii (Nr. cadastral 146119)
- Sud: Nr. cadastral 129232, Nr. cadastral 128720, Nr. cadastral 126616
- Est: Nr. cadastral 126801
- Vest: Nr. cadastral 134122

### ***2.3. Elemente ale cadrului natural***

---

Localizarea in orasul Ploiesti face ca absolut toate caracteristicile geografice pe care le are orasul sa influenteze si amplasamentul studiat.

Din punct de vedere litologic, in subteranul perimetrului sunt prezente diferite formatiuni sedimentare detritice: pietrisuri, bolovanisuri, praf, sau formatiuni sedimentare consolidate precum argile, iar in adancime sunt prezente „stratele de Candesti” (pietris si nisip).

Amplasamentul studiat se prezinta relativ plat, cu diferente nesemnificative de nivel si de asemenea nu este supus anumitor riscuri naturale precum alunecarile de teren sau eroziunile laterale ale solului.

#### **2.4. Circulația**

---

Amplasamentul studiat are acces din Bulevardul Republicii.

Zona studiata este usor accesibila cu restul orasului, cu nordul Ploiestiului, cu vestul, dar si cu centrul cu ajutorul Bulevardului.

#### **2.5. Ocuparea terenurilor**

---

In prezent terenurile studiate se afla:

- Pe terenul cu numarul cadastral 138439 – 12 constructii (industriale si edilitare si o anexa C1-C14)
- Pe terenul cu numarul cadastral 138233 – 4 constructii (o locuinta si 3 anexe C1-C4)

#### **2.6.Echiparea edilitară**

---

In zona terenului studiat exista toate retelele edilitare:energie electrica, apa, canalizare, gaze naturale si telefonie.

#### **2.7. Probleme de mediu**

---

Pentru buna functionare a complexului propus si pentru o dezvoltarea durabila a zonei sunt o serie de masuri de protectie a mediului ce vor trebui respectate

Datorita functiunii obiectivului propus nu sunt evidentiata probleme de mediu.

Astfel, functiunea amplasamentului este rezidentiala, inclusiv functiuni complementare, categoria de folosinta a terenului este de curti-constructii si arabil.

#### **2.8. Opțiuni ale populației**

---

Datorita faptului ca cererea de locuinte este de la an la an mai ridicata

Punctul de vedere al elaboratorului prezentului PUZ este de asemenea favorabil solicitarii beneficiarului de a sporii densitatea de locuinte.

Zona studiata in PUZ, va beneficia de o imbunatatire a calitatii vietii riveranilor prin investitia propusa, care presupune construirea de locuinte colective. Prin realizarea acestui obiectiv, se vor crea locuri de munca si in acelasi timp se vor construi locuinte noi.

Totodata, situl se va salubritiza si aceasta investitie va contribui la absorbtia de taxe si impozite locale si va stimula astfel, economia zonala, dar si a orasului.

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

#### **3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare**

---

Ridicarea topografica a terenului studiat , scara 1: 500, cu cote si curbe de nivel , arata ca terenul este o zona cu suprafata plana.

Terenul nu prezinta probleme de stabilitate, fiind cu aproximatie orizontal si totodata nu este supus unor riscuri naturale, care pot prejudicia suprafata studiata.

### **3.2. Prevederi ale P.U.G /PUZ**

---

In privinta destinatiei terenului in conformitate cu planurile urbanistice actuale: partial zona retele-tehnic edilitare si partial – teren fara reglementari urbanistice

Terenul se incadreaza in zona valorica B, conform H.C.L. nr. 553/2011 si nr. 361/2014

**Se afla UTR N-1b , Zona unitati industriale - In**

POT = - , CUT = -

Retragere obligatorie 23,5 m din ax B-dul Republicii

### **3.3. Valorificarea cadrului natural**

---

Amplasarea investitiei nu va conduce la schimbarea destinatiei terenului din zonele invecinate sau la ridicarea restrictiei de construire pentru acestea.

Construibilitatea in perimetrul studiat nu este afectata de diferite procese geomorfologice, terenul este relativ uniform si nu prezinta denivelari.

### **3.4. Modernizarea circulatiei**

---

Planul Urbanistic Zonal propune modernizarea circulatiei existente, prin intocmirea unui proiect de specialitate de fundamentare a circulatiei.

Totodata, fiind o constructie rezidentiala colectiva trebuie sa se tina cont si de fluxul de persoane ce vor locui in obiectul propus, dar si de cei care vor tranzita zona aferenta.

In acelasi timp, accesul se va realiza din Bulevardul Republicii, iar numarul de locuri de parcare (parcare ca va fi subterana) trebuie sa fie in concordanta cu numarul apartamentelor.

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

---

Se propune ca terenul studiat sa apartina unui nou UTR si anume

**UTR N1-b3** cu urmatoarele reglementari urbanistice :

**IS/Lb – ZONA MIXTA - INSTITUTII SI SERVICII si LOCUINTE COLECTIVE** cu

POT max. 40% si CUT max. 1,5 ,

Rh max. = P + 3+4retras ,

H.max = 21,0m

**Lmx – ZONA LOCUINTE CU REGIM MIXT DE INALTIME**

POT max. 40% si CUT max. 1,5 ,

Rh max. = P + 2-4 ,

H.max = 18,0m

### **3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare**

---



Pentru realizarea și exploatarea investiției vor fi asigurate următoarele utilități:

- Alimentarea cu apă
- Canalizare
- Alimentarea cu energie electrică
- Alimentarea cu gaze naturale
- Telefonie

### ***3.7. Protecția mediului***

---

Construcțiile proiectate nu prezintă nici un fel de elemente funcționale sau de altă natură care ar putea prejudicia mediul natural și construit existent. În ceea ce privește poluarea fonică, a aerului sau chiar a solului se vor lua măsuri care să stopeze cât mai mult toate cele trei tipuri prezente.

Unul dintre factorii de poluare a mediului înconjurător este reprezentat de traficul auto de pe căile rutiere care au acces la obiectiv, cum este Bulevardul Republicii

Singurul impact pe termen lung pe care îl poate avea acest proiect în zona este traficul suplimentar care se va crea, dar acesta poate fi susținut de rețeaua de drumuri existentă.

Colectarea gunoierului menajer se va face prin sortare pe tipuri de materiale colectate (separat sticlă, hârtie, resturi menajere), containerizate și preluate de firme specializate în baza contractelor de prestări de servicii pe care le va încheia investitorul.

### ***3.8. Obiective de utilitate publică***

---

Propunerile sunt în concordanță cu prevederile de dezvoltare din Planul Urbanistic General, necesare pentru a se adapta contextului actual și totodată nevoilor beneficiarilor.

Este important ca noua zonă rezidențială să dispună de echipamentele necesare pentru o bună funcționare și asigurarea tuturor necesităților viitorilor locuitori.

În prezent, imobilele sunt proprietate particulară a MANGY CONSTRUCT S.R.L. și a ASCENT PROCONSTRUCT S.R.L., iar obiectivul propus este oportun, datorită faptului că este reprezentat de locuințe colective, cererea fiind în creștere.

Realizarea investiției propuse va avea câteva consecințe benefice, din punct de vedere economic, dar și din punct de vedere social;

- creșterea patrimoniului edilitar-gospodăresc al zonei prin apariția de imobile și amenajări noi.
- apariția de locuințe noi, care contribuie în ceea ce privește nivelul de trai, cât și pentru încurajarea de investiții noi în Municipiul Ploiești.
- corelarea obiectivului propus cu toate celelalte elemente din proximitate și de asemenea a clădirii de locuințe colective, parcare subterană, spațiul verde ș.a.m.d.

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

Elaborarea Planului Urbanistic Zonal s-a efectuat în concordanță cu Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al P.U.Z. aprobat prin Ordinul nr. 176/N/16.08.2000 al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului și prevederile legale în vigoare.

Prezentul Plan Urbanistic Zonal are în vedere ca obiectivul ce urmează a fi construit să se integreze cu clădirile existente în zona din proximitatea acestuia și de asemenea una

dintre prioritatile sale o reprezinta dezvoltarea urbanistica durabila si armonioasa, dar si bransarea la toate retelele edilitare necesare.

Prin implementarea reglementarilor stabilite in documentatia PUZ se vor crea premisele unei dezvoltari urbane durabile.

#### **COSTURI AFERENTE INVESTIȚIEI**

Costurile aferente investițiilor vor fi asigurate efectiv din fondurile beneficiarilor finali.

#### **NORME DE TRAFIC**

Datorita cresterii indicatorilor urbanistici maximali pentru amplasament se vor evidentia cresteri si asupra normelor de trafic, insa foarte reduse. Se vor asigura locuri de parcare in incinta atat pantru locatari cat si pentru vizitatori.

**Î N T O C M I T**  
**Arh. BOGDAN GEORGESCU**