



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

Arhitect Diplomat **BOGDAN GEORGESCU**
PLOIESTI, str. ELENA DOAMNA, nr. 75A: 0722- 58.88.05

TITLUL LUCRARII: PLAN URBANISTIC ZONAL

**STUDIU DE OPORTUNITATE - P.U.Z. –
RIDICARE RESTRICTIE DE CONSTRUIRE
GENERATA DE INTERSECTIE SI
MODIFICARE RETRAGERI PENTRU
CONSTRUIRE LOCUINTA**

BENEFICIAR: CONSTANTINESCU ILEANA CRISTINA

AMPLASAMENT : str. GAGENI, nr. 50 , MUN. PLOIESTI, jud. Prahova

PROIECTANT GENERAL: S.C. BIG ARHIGEO S.R.L.

Arh. Bogdan Georgescu

PROIECT : STUDIU DE OPORTUNITATE - P.U.Z. – RIDICARE RESTRICTIE DE
CONSTRUIRE GENERATA DE INTERSECTIE SI MODIFICARE
RETRAGERI PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTA

BENEFICIAR: **CONSTANTINESCU ILEANA CRISTINA**

AMPLASAMENT : mun. PLOIESTI, Strada Gageni, nr. 50, jud. Prahova

PROIECTANT GENERAL: **S.C. BIG ARHIGEO 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 Studiu oportunitate - PUZ
2. CERTIFICAT DE URBANISM NR. 1106 / 23.11.2020
3. EXTRASE DE CARTE FUNCARA: 26660 / 23.02.2021
4. AVIZE:
 - aviz apa: nr. 326 / 10.12.2020
 - aviz electrica: nr. 7065 / 12.01.2020
 - aviz gaze: nr. 315.738.392 / 08.12.2020
 - aviz Telekom: nr. 100/05/02/01/03/B/PH/2021 / 15.12.2020
 - aviz mediu: nr.
 - aviz politie: nr.
 - aviz circulatie: nr.
 - aviz s.o.: nr.
 - avzi c.t.a.t.u.: nr.

PIESE SCRISE SI DESENTATE

5. MEMORIU PUZ
6. REGLAMENT LOCAL DE URBANISM
7. U.00 PLAN DE SITUATIE
8. U.01.1 INCADRARE IN ZONA
9. U.01.2. INCADRARE IN ZONA
10. U.02 SITUATIE EXISTENTA
11. U.03 REGLEMENTARI URBANISTICE



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

Arhitect Diplomat BOGDAN GEORGESCU
PLOIESTI, str. ELENA DOAMNA, nr. 75A: 0722- 58.88.05

MEMORIU DE PREZENTARE

CAPITOLUL 1 – INTRODUCERE

1.1. *Date de recunoastere a documentatiei*

- Denumirea lucrarii: **STUDIU DE OPORTUNITATE - PUZ - RIDICARE RESTRICTIE DE CONSTRUIRE GENERATA DE INTERSECTIE SI MODIFICARE RETRAGERI PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTA**
- Beneficiar: **CONSTANTINESCU ILEANA CRISTINA**
- Proiectant: **S.C. BIG ARHIGEO S.R.L.**

Arh. Bogdan Georgescu

1.2. *Obiectul documentatiei*

Prezenta documentatie privind intocmirea **PUZ - RIDICARE RESTRICTIE DE CONSTRUIRE GENERATA DE INTERSECTIE SI MODIFICARE RETRAGERI PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTA** are ca scop ridicarea restrictiei de construire, deoarece terenul se afla la mai putin de 50 m de centrul intersectiei dintre strazile Gageni si Radu de la Afumati.

Conform Planului Urbanistic General al Municipiului Ploiesti, terenul de pe strada Gageni, numarul 50 se afla situat intr-o zona de restrictie construire care este generata de

intersecția de circulație, localizat în baza planșei de reglementări în zona rezidențială cu clădiri P-P+1 (inclusiv funcțiuni complementare).

1.3. Surse documentare

- Planul Urbanistic General al mun. Ploiești;
- Acte de proprietate
- Deplasări în teren
- Ridicare topografică la scară 1/500

CAPITOLUL 2 – STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

Terenul pentru care s-a demarat prezenta documentație se află în proprietatea CONSTANTINESCU ILEANA-CRISTINA, în conformitate cu contractul de vânzare-cumpărare, autentificat cu nr. 2131 din 17.12. 2019, emis de NP Fratian Eugen-Iuliu.

Din punct de vedere al încadrării în Planul Urbanistic General, imobilul se află în UTR N – 14, în intravilanul Municipiului Ploiești, fiind identificat cu numărul cadastral 121227, în zona rezidențială cu clădiri P-P+1 (inclusiv funcțiuni complementare), având suprafața de 344 mp potrivit măsurătorilor realizate.

Tendința de dezvoltare a zonei în care se află perimetrul studiat, este de construire de locuințe cu regim mic de înălțime, locuințe individuale. Arealul este caracterizat de numeroase clădiri degradate, iar actualul peisaj urban prezintă foarte multe tipuri de arhitecturi și culori, care nu sunt în concordanță unele cu altele.

În general pe strada Gageni și implici pe străzile adiacente acesteia, sunt întâlnite locuințe individuale cu regim de înălțime P, P+E, sau P+E+M.

Terenul se încadrează în zona valorică B, conform Hotărârii Consiliului Local nr. 553 / 2011 și nr. 361 / 2012.

Domeniul public al Municipiului Ploiești

În ceea ce privește dotările din proximitatea amplasamentului (distanța mai mică de 1 km), există diferite spații destinate serviciilor, ca de exemplu: 4 școli, 3 grădinițe, 2 licee, 2 biserici, 1 spital, 3 parcuri.

2.2. Încadrarea în localitate

Terenul se afla in extremitatea de nord a Municipiului Ploiesti, avand deschidere la strada Gageni, foarte aproape de intersectia cu strada Radu de la Afumati. Referitor la vecinatii amplasamentului, ca si artere importante ce pot fi precizate se numara: in partea de vest – Strada Andrei Muresanu, in partea de est – Strada Romana, Strada Transilvaniei, in partea de sud – Strada Gheorghe Doja.

2.3. Elemente ale cadrului natural

Faptul ca obiectivul prezentei documentatii este localizat in orasul Ploiesti, determina ca toate caracteristicile geografice pe care le detine municipiul sa-l influenteze.

Astfel ca, din punct de vedere climatic, se inregistreaza o clima preponderent continentală cu temperaturi medii anuale cuprinse între -2°C iarna si 22°C vara. In privinta precipitatiilor este consemnata o cantitate medie multianuala de 600 mm, iar referitor la vanturi, in zona perimetrului sunt prezente vanturile de nord-est si sud-est.

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).

Perimetrul nu prezinta diferente semnificative de nivel, fiind relativ plat, in asa fel incat nu sunt obstacole sau impedimente in ce priveste constructibilitatea.

2.4. Circulația

Zona studiata este usor accesibila cu centrul Municipiului prin Strada Valeni, la fel si cu extremitatea de nord si vest, prin Strada Andrei Muresanu.

2.5. Ocuparea terenurilor

Pe amplasamentul pentru care s-a realizat documentatia nu sunt prezente constructii.

2.6. Echiparea edilitară

In zona terenului studiat exista toate retelele edilitare: energie electrica, apa, canalizare, gaze naturale si telefonie, la care sunt conectate constructiile existente din proximitate.

- Alimentare cu apa si canalizare – conducta PEID 110, FO100, FO200, B300/CIRCULAR
- Alimentare cu energie electrica – retea LEA 0,4 kV PT 261 si LES 6 kV PT 261 – PT 102
- Alimentare cu gaze naturale – conducta GN, PE, MP, Dn 63 mm, conducta DN, PE, MP Dn 180 mm
- Alimentare cu telefonie – canalizatii telefonice si camine subterane si instalatii tc. aeriene

2.7. Probleme de mediu

Prin acest Plan Urbanistic Zonal nu sunt evidentiata probleme ce pot afecta mediul inconjurator, mai ales ca in proximitate sunt locuinte. Construirea unei locuinte nu va genera probleme de mediu, fiind in concordanta cu functiunea caracteristica intregii zone.

CORELAREA CU DIRECTIVA SEVESO

In baza legii Nr. 59/2016 din 11 aprilie 2016 privind controlul asupra pericolelor de accident major in care sunt implicate substante periculoase si a Ordinului nr 3710/1212/99/2017 privind aprobarea Metodologiei pentru stabilirea distantelor adecvate fata de sursele potentiale de risc din cadrul amplasamentelor care se incadreaza in prevederile Legii nr. 59/2016 privind controlul asupra pericolelor de accident major in care sunt implicate substante periculoase in activitatile de amenajare a teritoriului si urbanism , amplasamentul studiat a fost verificat din punct de vedere al planselor de risc conform incadrarilor ISU Prahova si Agentia pentru Protectia Mediului Prahova.

Fata de “Ploiesti _ LUKOIL _ DGRSRGFEGF _ TOX _ SobaClaus _ 0,00001 _ 29032018 _ 60minCM1” amplasamentul se afla la o distanta de 3670 m.

Conform tabelului preluat din Metodologia pentru stabilirea distantelor adecvate față de sursele potențiale de risc din cadrul amplasamentelor care se încadrează în prevederile Legii nr. 59/2016 privind controlul asupra pericolelor de accident major în care sunt implicate substanțe periculoase în activitățile de amenajare a teritoriului și urbanism din 19.07.2017 , amplasamentul se incadreaza in zona IV cu frecventa de 10^{-5} an⁻¹ (table 2 - Matrice de compatibilitate teritorială cu alternativă construită) fiind permise constructii e tipul A B C sau D

Conform art 10 din ordinul nr 3710/1212/99/2017 constructiile propuse pe amplasament se incadreaza:

- la tipul C - construcții - zone funcționale – rezidențiale ,
- la tipul D - toate categoriile de zone funcționale

2.8. Opțiuni ale populației

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

Situl se va salubri și această investiție va contribui la absorbția de taxe și impozite locale și va stimula astfel, economia zonala, dar și a orașului.

CAPITOLUL 3 - PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Terenul cercetat nu are probleme din punct de vedere al stabilității generale (nu prezintă la suprafață niciunul din semnele exterioare specifice fenomenelor fizico-geologice active).

3.2. Prevederi ale P.U.G

Din punct de vedere al încadrării amplasamentului în PUG, terenul este situat în UTR N – 14, fiind situat pe următoarea zonificare funcțională.

- Zona rezidențială cu clădiri P-P+1-2, retrageri laterale și posterioare conform Codului Civil

În conformitate cu certificatul de urbanism sunt permise următoarele: locuințe individuale, instituții publice aferente zonelor rezidențiale, servicii profesionale, sociale și profesionale, comerț, activități nepoluante, anexe gospodărești cu regim de înălțime P.

- În conformitate cu OMS nr. 119/2014, modificat și completat cu Ordinul nr. 994/2018, se vor respecta distanțele între construcțiile de pe parcelele alăturate, astfel încât să nu se umbrească reciproc.

3.3. Valorificarea cadrului natural

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

Zona în care se regăsește obiectivul este reprezentată de locuințe individuale, în ceea ce privește spațiile verzi se va respecta articolul 34 din Regulamentul General de Urbanism, mai exact anexa 6, în raport cu funcțiunea imobilului.

3.4. Modernizarea circulatiei

Se va studia printr-un proiect de specialitate pentru organizarea circulatiei.

Circulatia din zona nu va suferi schimbari semnificative datorita documentatiei propuse, deoarece nu se inregistreaza un flux mult mai mare de persoane care sa tranziteze perimetrul.

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

Se propune ca terenul studiat sa apartina unui **nou UTR N14.1**

– **Lm - Zona rezidentiala locuinte individuale cu cladiri P-P+1-2** (inclusiv functiuni complementare) si se propun urmatorii indicatori urbanistici : POT 50% , CUT 1.5 , Rh= P+2

- Str Alexandru Vlahuta nr 20 – 18 – Se pastreaza zona functionala aprobata prin HCL 194 / 24.07 . 2007

- CCr – Zona CAI DE COMUNICATII

Regimul de aliniere conform plansa REGLEMENTARI va fi de 5m fata de limita proprietatii.

3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare

Pentru realizarea și exploatarea investitiei vor fi asigurate următoarele utilități:

- Alimentarea cu apa si canalizare: se va racorda de la reseaua exista a orasului, pe strada Alexandru Deparateanu exista conducta PEID 110, pe strada Gageni, exista reseaua publica de apa potabila din FO cu diametrul DN 100 mm si DN 200 mm, ce functioneaza la presiunea de cca p=2.8 bar in conditii normale de functionare a retelei si retea publica de canalizare din Beton cu diametrul DN 300 mm CIRCULAR.

- Alimentarea cu energie electrica: se va racorda la reseaua exista a orasului, pe strada Gageni – LEA 0,4 kV 261, si LES 6 kV PT 261 – PT 102.

- Alimentarea cu gaze naturale: se va racorda la reseaua exista a orasului astfel pe strada Gageni ewxista conducta GN PE MP Dn 63 mm si conducta GN PE MP Dn 180 mm, iar pe strada Alexandru Deparateanu se afla conducta GN PE MP Dn 63 mm subterana.

- Telefonie: Atât pe strada Gageni, cât și pe strada Alexandru Depărateanu se regăsesc canalizări telefonice subterane.

3.7. Protecția mediului

Prin prezentul Plan Urbanistic Zonal, construcția proiectată 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.

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.

Actualmente, imobilul este în proprietatea Domanei Constantinescu Ileana Cristina și prin Planul Urbanistic Zonal se dorește ridicarea restricției de construire generată de intersecția de circulație, imobilul aflându-se la mai puțin de 50 m de aceasta.

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.

Prin implementarea reglementărilor stabilite în documentația PUZ se vor crea premisele unei dezvoltări urbane durabile.

COSTURI AFERENTE INVESTIȚIEI

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

Î N T O C M I T

Arh. BOGDAN GEORGESCU