

## **FOAIE DE CAPAT si SEMNATURI**

**Proiect nr. :** 47/ 2019

**Faza de proiectare :** PUZ

**Titlul lucrarii :** PUZ- REGLEMENTARE ZONA SI STABILIRE  
INDICATORI URBANISTICI- TEREN INTRODUS IN  
INTRAVILANUL MUNICIPIULUI PLOIESTI-CONSTRUIRE  
LOCUINTA INDIVIDUALA P+1E+M

**Amplasament :** Bvd. Republicii nr. 182 H (T 17, P106/7), Ploiesti

**Beneficiar :** Ciolacu Giani si Ciolacu Mihaela

**Proiectantul lucrarii :** EZEN STUDIO S.R.L.

**Data** Ianuarie 2020

### **COLECTIV DE ELABORARE:**

**Urbanism** urb. Roxana Nicoleta Pana  
urb. Irina Parvu  
urb. Andra Ciuca  
urb. Simona Radulescu  
urb. Eveline Raduta  
urb. Elis Minea

## **BORDEROU**

### **A - Borderou piese scrise**

1. FOAIE DE CAPAT SI PREZENTARE	1/31
2. BORDEROU	2/31
3. MEMORIU TEHNIC	3/31
4. REGULAMENT DE URBANISM	19/31

### **B - Borderou piese desenate**

	nr. Plansa
1. PL. 1 – SITUATIE EXISTENTA, INCADRARE IN PUG	1/7
2. PL. 2 – PLAN SITUATIE EXISTENTA, ZONIFICARE FUNCTIONALA, CAI DE COMUNICATIE, RESTRICTII TEHNICE	2/7
3. PL. 3 - PLAN REGLEMENTARI, ZONIFICARE FUNCTIONALA, CAI DE COMUNICATIE, RESTRUCTII TEHNICE	3/7
4. PL.4 – REGLEMENTARI, CAI DE COMUNICATIE	4/7
5. PL. 5 - REGLEMENTARI, RETELE TEHNICO-EDILITARE	5/7
6. PL. 6 – REGLEMENTARI, REGIM JURIDIC	6/7
7. PL. 7 – ILUSTRARE DE URBANISM	7/7

### **C - Anexe**

1. Acte de proprietate
2. CI beneficiar
3. Cadastru
4. Extras de carte funciara
5. CU
6. Identificare vecini

## MEMORIU TEHNIC DE URBANISM

### **CAPITOLUL 1: DATE GENERALE**

#### **1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI:**

• Denumirea lucrării	PUZ- REGLEMENTARE ZONA SI STABILIRE INDICATORI URBANISTICI- TEREN INTRODUS IN INTRAVILANUL MUNICIPIULUI PLOIESTI- CONSTRUIRE LOCUINTA INDIVIDUALA P+1E+M
• Adresa lucrării	Bvd. Republicii nr. 182 H (T 17, P106/7), Ploiesti
• Faza	P.U.Z.
• Localitatea	Ploiesti
• Beneficiar	Ciolacu Giani si Ciolacu Mihaela
• Proiectant	EZEN STUDIO S.R.L., URB. ROXANA PANA

#### **1.2. OBIECTUL LUCRĂRII:**

Prezenta documentație (la nivel de PUZ) își propune să detalieze PUG Municipiul Ploiesti și a fost necesară în vederea reglementării zonei și stabilirea indicatorilor urbanistici- teren introdus în intravilanul Municipiului Ploiesti, prin actualizarea limitei teritoriului administrativ al municipiului Ploiesti.

Beneficiarul solicită aprobarea pentru construirea unei locuințe individuale cu regimul de înălțime P+1E+M care reglementează procentul de ocupare a terenului, coeficientul de utilizare al terenului, regimul de înălțime și retragerile față de aliniament și în raport cu vecinătățile.

Realizarea obiectivelor propuse este justificată din următoarele puncte de vedere:

1. Continuarea tendinței din zonă, de dezvoltare a funcțiunii de locuire individuală și utilizarea resursei existente de teren.

2. Executarea construcțiilor se face cu forța de muncă și materiale produse în România.

3. Realizarea unor construcții pe baza de proiecte tehnice întocmite de proiectanți autorizați cu efectuarea prealabilă de studii geotehnice, respectând normele și normativele în vigoare, asigură dezvoltarea coerentă a zonei studiate.

4. Pe terenul studiat nu există construcții.

Terenul nu este ocupat în prezent de construcții, fiind amplasat în intravilanul municipiului Ploiesti și având folosința actuală de teren arabil. În zona studiată nu sunt stabilite reglementări urbanistice, aceasta fiind în apropierea subzonei N6.

## 1.3 Surse documentare :

- Lista studiilor si proiectelor elaborate anterior sau concomitent documentatie

- 

- P.U.Z. :

- Planul de Amenajarea Teritoriului National (P.A.T.N.), elaborat de URBANPROIET intre anii 1994-2001

- Plan de Amenajare a teritoriului Judetean Prahova

- Plan Urbanistic General Municipiu Ploiesti– aprobat de catre Consiliul Local Ploiesti prin hotararea nr. H.C.L. nr. 209/1999 si 382/2009

- Studiul geotehnic intocmit de ing. de specialitate

- Surse de informatii utilizate, date statistice

- Documentatiile cadastrale ale terenurilor studiate

- Informatii obtinute de proiectant de la Directia Urbanism si Amenajarea Teritoriului din cadrul Consiliului Judetean Prahova.

- Date culese de proiectant in teren

- Baza topografica

Planul topografic a fost realizat in sistem de referinta stereo 70 nivelment Marea Neagra

- Metodologia utilizata

Proiectul are la baza :

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul ;

- Legea nr. 50/1991 (republicata) privind autorizarea executarii constructiilor si unele masuri pentru realizarea locuintelor;

- Legea nr. 453/2001 care modifica si completeaza Legea nr. 50/1991;

- Legea fondului funciar (nr. 18/1991, republicata);

- Legea privind circulatia juridica a terenurilor ( nr. 54/1998);

- Legea privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica ( nr. 33/1994);

- Legea cadastrului imobiliar si publicitatii imobiliare (nr. 7/1996) ;

- Legea privind protectia mediului ( nr. 137/1995, republicata);

- Legea privind regimul juridic al drumurilor ( nr. 82/1998 pentru aprobarea O.G. nr. 43/1997);

- Legea privind proprietatea publica si regimul juridic al acesteia (nr. 213/1998);

- H.G.R. NR. 525/1996 modificat, pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;

- H.G.R.. nr. 855/2001 privind modificarea Hotararii Guvernului nr. 525/1996;

- Ordinul Ministrului Sanatatii nr. 536/1997 si 119/2014 pentru aprobarea normelor de igiena si a recomandarilor privind mediul de viata al populatiei ;
- Legile privind aprobarea sectiunilor Planului de Amenajare a Teritoriului National;
- Codul Civil;
- Ordinul comun nr. 214/RT/16NN/martie 1999 al ministrului Apelor, Padurilor si Protectiei Mediului si al ministrului Lucrarilor Publice si Amenajarii Teritoriului pentru aprobarea procedurilor de promovare a documentatiilor si emiterea acordului de mediu la planurile de urbanism si de amenajarea teritoriului.

## **CAPITOLUL 2: INCADRAREA IN ZONA**

### **2.1. CONCLUZII DIN DOCUMENTATII DEJA ELABORATE**

Terenul ce a generat documentatia PUZ este amplasat in Municipiului Ploiesti.

Conform RLU aferent PUG Municipiul Ploiesti, terenul nu are stabiliti indicatorii urbanistici reglementati pentru aceasta zona.

In ceea ce priveste vecinatatile, terenul este delimitat pe trei dintre laturile sale de parcele proprietate privata, iar pe latura din NV se invecineaza cu un drum de acces.

### **2.2 Elemente ale cadrului natural**

Relieful dominant este cel de campie, intreg teritoriul administrativ al municipiului Ploiesti facand parte din intinsa Campie a Bucurestiului, subunitate a Campiei Ifovlui.

Ploieștiul se găsește între două mari râuri, primul dintre ele, Prahova, spre sud-vest, atingând ușor municipiul prin comuna suburbană Brazi, iar cel de-al doilea, Teleajenul, spre nord și est, străbătându-l prin comunele suburbane Blejoi, Bucov, Berceni. Orașul este așezat pe râul Dambu, care izvorăște în zona de dealuri a orașului Baicoi, trece prin oraș și prin două comune suburbane și apoi prin comuna Rafov, unde se varsă în Teleajen. Dâmbu are astăzi apa puțină; este canalizat pe aproape toată partea ploieșteană a traseului său, în el deversându-se, la ieșirea din oraș, sistemul de canalizare al acestuia.

#### **• Conditii hidrogeologice**

Pe terenul studiat nivelul panzei freatice nu a fost intalnit in foraje pana la adancimea de 6,00 m (adancimea investigata), apa subterana a fost interceptata la o adancime de 9,00 m. Astfel, nu vine in contact cu fundatiile constructiilor proiectate si nu poate reprezenta variatii de nivel ascendent mai mari de 1,0 m - 1,5 m.

Nivelul hidrostatic al apelor subterane se poate intalni, in general, in jurul adancimii de 9,00 m.

#### **• Conditii geotehnice**

Adancimea de inghet este de 0,80 - 0,90 m.

Amplasamentul cercetat se incadreaza in zona seismica de calcul « C » cu un coeficient de intensitate  $K_s = 0,20$ . Pentru perioadele de colt se va considera  $T_c = 1,5$  sec,

iar conform SR 11.100/1-93, terenul se afla situat in zona gradului de 8/1 de intensitate macroseismica (MSK).

• **Conditii climatice**

Teritoriul apartine climei temperat-continentale cu nuante excesive.

Clima orasului Voluntari este excesiv continentală, caracteristică câmpiilor estice. Verile sunt foarte calde și uscate, iar iernile geroase, cu viscole puternice.

Temperatura medie anuală este de 10,9 grade C, iar a lunii cele mai reci, ianuarie, de – 28 grade C.

Vânturile dominante bat din sectoarele E și V având frecvențe de (21,2%) și respectiv (16,3%). Precipitațiile medii anuale înregistrează valori de peste 550 mm, cu maximum pluviometric la începutul verii (iunie - 919 mm) și minimum în iarnă (februarie - 31,5 mm).

Caracterizarea pe scurt a anotimpurilor relevă următoarele:

**Verile** au temperaturi zilnice care pot atrage valori de 30 – 40 grade C, înregistrându-se 30 zile tropicale (temperatura maximă 30 grade C).

Precipitațiile prezintă mari intensități (torențialitatea ridicată) și sunt variabile în timp și diferite cantități.

**Iernile** sunt caracteristice prin scăderi de temperatură apreciable cu valori care se situează în general între - 10 grade C și - 20 grade C.

Zăpezile pot fi în unii ani mai abundente și se produc frecvente viscole (furtuni de zăpadă).

**Primăverile** au durată și apariție diferită, sunt în general scurte și prezintă contraste de la o zi la alta: temperaturile medii lunare variază de la 5 grade C la 17 grade C, iar precipitațiile totalizează 150 mm.

**Toamnele** - de asemenea, fiind anotimpuri de tranziție ca și primăverile, au tendință de prelungire spre iarnă, uneori sunt relativ uscate, cu temperaturi medii lunare cuprinse între 5,6 grade C și 18 grade C.

Ceata este un fenomen meteo-climatic frecvent în acest spațiu cu numeroase lacuri și albișoare; anual se înregistrează 40 - 50 de zile cu ceață, cu deosebire în anotimpurile de tranziție și iarna.

Precipitațiile căzute pe acest teritoriu apar sub formă lichidă și solidă și au mari variații neperiodice; în cursul anului, cantitatea medie de precipitații este de 500-550 ml. Maximul de precipitații este specific lunii iunie (92 mm), iar minimumul lunii februarie (25 mm). Cantitatea de precipitații maxime anuale în 24 h, înregistrată în Voluntari a fost de 780 mm în data de 6.07.1970.

Importanța deosebită a acestor precipitații este vădită în dezvoltarea vegetației spontane, a plantelor de cultură și în asigurarea unui climat propice pentru habitatul uman.

Există un deficit de umiditate identificat de caracterul negativ al bilanțului hidric al suprafeței active, determinat de valoarea mai mare a potențialului de evapotranspirație față de cel al precipitațiilor. Aceste valori sunt un rezultat direct al influenței orașului în crearea nucleelor de condensare și formare a ploilor.

După datele meteorologice de la stația Băneasa, cifra medie a precipitațiilor dintr-un an se repartizează astfel pe anotimpuri:

IARNA	PRIMĂVARA	VARA	TOAMNA
17,39%	25,4%	34,24%	21,3%
16 zile	17 zile	17 zile	15 zile

Precipitațiile solide reprezintă 16% din cantitatea anuală. Stratul de zăpadă este influențat de starea timpului și de condițiile locale, fiind prezent 53 de zile pe an. Valoarea medie a grosimii stratului de zăpadă este de 7,8cm în prima decadă a lunii ianuarie. Grosimea maximă absolută a fost de 6m, acest indicator variind în funcție de timp și de particularitățile suprafeței active.

#### • **Consideratii asupra amplasamentului**

Situl studiat este amplasat într-o subzona de locuinte și funcțiuni complementare, adiacenta Bulevardului Republicii ce face legătura între Mun. Ploiești și localitățile limitrofe.

Terenul este proprietate privată, liberă de sarcini, a persoanelor fizice Ciolacu Giani și Ciolacu Mihaela.

Terenul studiat are numărul cadastral 137542, iar drepturile de proprietate asupra lor sunt înscrise în Cartea Funciara 137542.

### **2.3. Circulația**

Amplasamentul terenului studiat este delimitat:

- La Nord - Est terenul cu NC 137547 proprietatea dl. Tomsa Cristian
- La Nord- Vest - terenul cu NC 23003, reprezentând drum de acces
- La Sud- Vest terenul cu NC 137543 proprietatea dl. Pais Florin
- La Sud- Est terenul cu NC 24554- proprietatea privată și NC 23318 - proprietatea privată

### **2.4. Intravilan existent. Bilant teritorial existent**

Datorită actualizării limitei teritoriului administrativ al mun. Ploiești convenit de comun acord cu comuna Blejoi, în baza Procesului Verbal de delimitare a unității administrative-teritoriale, terenul se află în intravilanul orașului în suprafața totală de 390 mp din acte.

Zona nu se caracterizează ca fiind o zonă dens construită, însă cu importante premise de dezvoltare către zone de locuit și funcțiuni complementare acestora.

## **2.5 Zone expuse la riscuri naturale**

Analiza efectuată la nivel județean, pe baza datelor obținute de la Comisia județeană de apărare împotriva inundațiilor, a alunecărilor de teren sau a cutremurelor de pământ, rezulta următoarele:

- nu există zone afectate de inundații datorate revarsării unui curs de apă;
- nu există zone expuse alunecărilor de teren cu caracter potențial;
- conform SR 11100/1-93 zona studiată este situată în zona seismică '8" (MKS) sau zona „C” conf. P100/92 cu  $K_s = 0,20$  și  $T_c = 1,5$  sec.

Amplasamentul nu este supus la riscuri naturale previzibile.

## **2.6. Echiparea edilitară**

### **• Alimentarea cu apă potabilă**

Localitatea dispune de instalații centralizate de alimentare cu apă potabilă în apropierea zonei studiate. Conform avizului Jovila, în imediată proximitate există rețea de apă, PEHDI ; DN 110 ; H~1.10 m.

### **• Canalizarea apelor uzate menajere**

Gospodăriile dispun de un sistem local de canalizare utilizat pentru colectarea apelor uzate, PEHDI; DN 63; H~1.0 m.

Apele pluviale se scurg liber la suprafața terenului prin rigole și santuri.

### **• Alimentare cu energie termică**

Alimentarea cu căldură a imobilelor din Municipiul Ploiești este realizată în general în sistem centralizat

În zona studiată nu există capacități de producere a agentului termic și nici rețele majore de transport al agentului termic.

### **• Alimentare cu gaze naturale**

Terenul studiat are acces la rețeaua de distribuție aflată în funcțiune.

### **• Alimentarea cu energie electrică**

Rețeaua locală de distribuție de joasă tensiune (0,40 kV) este de tip aerian și subteran (în zona centrală a localităților). Alimentarea acestei rețele se face din posturi de transformare racordate la rețeaua de distribuție de medie tensiune.

Zona studiată este aproape de rețeaua locală de distribuție de joasă tensiune.

### **• Telecomunicații**

Rețeaua de telecomunicații a orașului Voluntari se compune din centrale telefonice care asigură legături urbane interurbane și internaționale.

Terenul studiat nu este străbătut de cabluri subterane ale rețelei telefonice.



## **2.7 Probleme de mediu**

Calitatea globala a mediului inconjurator din teritoriul administrativ al municipiului Ploiesti este apreciata ca buna, calificativ rezultat din insumarea valorilor calitatii aerului, apei, solului si fondului forestier.

Pentru viitor se propune conservarea si imbunatatirea calitatii mediului, printr-o judicioasa coordonare a factorilor poluanti atat in teritoriul administrativ, cat si in cadrul localitatilor, tinandu-se seama de problemele specifice ale obiectivelor economice din zona, existente sau viitoare.

## **2.8 Disfunctionaliti**

Analiza multicriteriala a situatiei existente a pus in evidenta urmatoarele disfunctionalitati, care reclama solutii de eliminare sau remediere:

- situatia precara a cailor de comunicatie la nivel local
- lipsa unor spatii verzi amenajate, plantatie de aliniament
- lipsa unui spatiu pietonal amenajat conform necesitatilor
- lipsa unor functiuni complementare locuirii pentru a deservi zona
- nivelul de dezvoltare economica destul redus
- populatie redusa si imbatranita
- lipsa multor dotari necesare

### **• In mod special in zona studiata disfunctionalitatile specifice sunt :**

- starea drumurilor (in special a partii pietonale), care necesita modernizari si reparatii pentru a fi aduse la nivelul cerintelor

## **CAPITOLUL 3: PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA**

Terenul are acces pietonal si carosabil direct din drumul de acces.

Terenul studiat, situat în Municipiul Ploiesti, bvd. Republicii nr. 182H, are numarul cadastral 137542, iar dreptul de proprietate asupra sa este inscris in Cartea Funciara nr. 137542.

Suprafata acestuia este de 390 mp din acte si este proprietate a domnului Ciolacu Giani si a doamnei Ciolacu Mihaela conform contractului de vanzare cumparare, autentificat cu nr. 866 din 19.04.2017 Zona in care este amplasat terenul este preponderent rezidentiala, conform situatiei pe teren.

**CAPITOLUL 4: REGLEMENTARI**

Pe terenul în suprafață de 390 mp, nr. cadastral 137542, situat în Municipiul Ploiesti, bvd. Republicii nr. 182H, se propune **construirea unei locuinte individuale cu regim de inaltime P+1E+M si imprejmuire.**

Din punct de vedere funcțional, conform PUG, lotul este într-o zona fara reglementari urbanistice

**INDICATORI PUG Municipiul Ploiesti in proximitatea terenului.****N6**

POT max = 40%;

CUT maxim = 1,5

**FUNCTIONALITATEA, AMPLASAREA SI CONFORMAREA CONSTRUCTIILOR:****Construire locuinta individuala cu regim de inaltime P+1E+M**

Construcția propusa va fi încadrata astfel:

**SUPRAFAȚA TEREN : 390 mp**

S construită existentă = 0 mp

S desfășurată existentă= 0 mp

POT existent = 0%.

CUT existent = 0

**S construită propusă =156mp**

**S desfășurată propusă = 390**

**POT maxim propus (din teren total) = 40%**

**CUT maxim propus (din teren total) = 1.00**

**Regim de înălțime propus= P+1E+M**

Retrageri pentru edificabilul propus:

- N-E: retragere 8,00 m fata de limita laterala;
- S-E: retragere 2,00 m fata de limita posterioara;
- S-V: retragere 4,00 m fata de limita laterala;
- N-V: retragere minim 3,00 m fata de aliniament

Pe terenul studiat cu suprafata de 390 mp (din masuratori cadastrale), nu exista in prezent constructii. Vecinatatile imediate sunt :

- La Nord - Est terenul cu NC 137547 proprietatea dl. Tomsa Cristian
- La Nord- Vest - terenul cu NC 23003, reprezentand drum de acces
- La Sud- Vest terenul cu NC 137543 proprietatea dl. Pais Florin

- La Sud- Est terenul cu NC 24554- proprietatea dnei Pop Elena si NC 23318 - proprietatea dnei Pop Elena

### ORGANIZAREA CIRCULATIEI

Zona analizata este strabatuta de o circulatie de rang IV, fiind invecinata cu artera majora de circulatie:

- Bvd. Republicii in sud- vest

Accesul pietonal si cel carosabil vor fi realizate din drumul de acces, fiind propusa amenajarea de platforme betonate si alei pentru organizarea circulatiei pe parcela. Pentru terenul din bvd. Republicii 182H se propun 2 locuri de parcare, amplasate la sol.

Accesul in partea din spate al parcelei, pentru situatii de urgenta, poate fi realizata prin intermediul accesului carosabil.

### VALORIFICAREA MEDIULUI NATURAL

Pe teren se propune amenajarea spatiului prin realizarea de spatii verzi permeabile, avand o suprafata de minim 117 mp (30% din suprafata terenului) si alei betonate pentru circulatiile carosabile si pietonale in suprafata de 117 mp (30% din suprafata terenului).

### BILANT TERITORIAL

	SITUATIE EXISTENTA	SITUATIE PROPUSA
<b>S teren</b>	390	390
<b>S construita</b>	0	156 mp
<b>S desfasurata</b>	0	390 mp
<b>Regim de inaltime</b>	0	P+1E+M
<b>POT maxim</b>	0	40%
<b>CUT maxim</b>	0	1.00
<b>S spatii verzi</b>	0	117 mp
<b>S alei betonate</b>	0	117 mp

### CAPITOLUL 5: CONCLUZII

Prin realizarea lucrării se urmărește respectarea dreptului asupra proprietății a beneficiarului și completarea fondului construit conform reglementărilor propuse în zona prin prezenta documentație, respectând coeficienții urbanistici și configurația arhitectural-urbanistică existentă în zona.

În concluzie se **solicită avizul de oportunitate** în vederea întocmirii documentațiilor necesare pentru **PUZ Reglementare zona și stabilire indicatori urbanistici-Teren introdus în intravilanul Mun. Ploiești -Construire locuință individuală P+1E+M**, amplasament Bvd. Republicii nr. 182 H (T17, P 106/7, nr. Cad. 137542), Ploiești

**urb. Roxana Nicoleta Pana**

**urb. Irina Parvu**

**urb. Andra Ciuca**

**urb. Simona Radulescu**

**urb. Eveline Raduta**

**urb. Elis Minea**