



**TITLUL LUCRARII:**

## **STUDIU DE OPORTUNITATE**

**FAZA INITIERE P.U.Z. – RIDICARE RESTRICTIE DE  
CONSTRUIRE GENERATA DE INTERSECTIE IN VEDEREA  
CONSTRUIRII UNEI LOCUINTE**

**BENEFICIAR:**

**BADICEANU ALEXANDRA**

**AMPLASAMENT :**

**Str. MARASESTI, nr. 48 , MUN. PLOIESTI, jud. Prahova**

**PROIECTANT GENERAL:**

**S.C. BIG ARHIGEO S.R.L.  
Arh. Bogdan Georgescu**

PROIECT : **STUDIU DE OPORTUNITATE**  
**FAZA INITIERE P.U.Z. – RIDICARE RESTRICTIE DE CONSTRUIRE  
GENERATA DE INTERSECTIE IN VEDEREA CONSTRUIRII UNEI  
LOCUINTE**

BENEFICIAR: **BADICEANU ALEXANDRA**

AMPLASAMENT: **Mun. PLOIESTI, Strada MARASESTI, nr. 48, 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 DE OPORTUNITATE - PUZ**  
**2. CERTIFICAT DE URBANISM NR. 1046 / 21.09.2021**  
**3. EXTRASE DE CARTE FUNCARA:**  
**4. AVIZE:**

***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**



# MEMORIU DE PREZENTARE

## CAPITOLUL 1 – INTRODUCERE

### 1.1. Date de recunoastere a documentatiei

Denumirea lucrarii:

## **STUDIU DE OPORTUNITATE**

**FAZA INITIERE P.U.Z. – RIDICARE RESTRICTIE DE  
CONSTRUIRE GENERATA DE INTERSECTIE IN VEDEREA  
CONSTRUIRII UNEI LOCUINTE**

- Beneficiar: **BADICEANU ALEXANDRA**
- Proiectant: **S.C. BIG ARHIGEO S.R.L. - Arh. Bogdan Georgescu**
- Subproiectanti, colab: **Ridicare Topografica:  
Studiu Geotehnic:  
Studiu de Fundamentare a Circulatiei:**

### 1.1. Obiectul documentatiei

Prezenta documentatie privind intocmirea **STUDIU DE OPORTUNITATE – PUZ - IN VEDEREA CONSTRUIRII UNEI LOCUINTE** are ca scop ridicarea restrictiei de construire, deoarece terenul se afla in zona cu interdictie de construire pana la elaborarea PUD/PUZ, zona cu restrictii de construire in intersectii complexe, este afectat partial de prelungirea strazii Tudor Vladimirescu, propusa prin PUG, aflandu-se in zona protejata arhitectural.

Conform Planului Urbanistic General al Municipiului Ploiesti, terenul de pe strada Marasesti, numarul 48 se afla situat intr-o zona de restrictie construire care este generata de intersectia de circulatie, localizat in baza plansei de reglementari in zona IS – zona pentru institutii si servicii de interes general cu functiuni complexe

### 1.2. Surse documentare

- Planul Urbanistic General al mun. Ploiesti;
- Acte de proprietate
- Deplasari in teren
- Ridicare topografica la scara 1/500, intocmita de Ing. Laurentiu Anghelache
- Studiul Geotehnic, intocmit de Ing. Geolog Chelu Maria
- Studiul de Fundamentare a circulatiei intocmit de SERVTOP S.R.L.

- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare
- O.M.S. 536/1997 ,cu modificările și completările ulterioare , privind igiena și sănătatea populației
- Legea nr.18/1991 privind fondul funciar, republicată, cu modificările și completările ulterioare
- Legea nr.10/1995 privind calitatea în construcții, cu modificările și completările ulterioare
- Legea nr.137/1995 privind protecția mediului, republicată, cu modificările și completările ulterioare
- Legea nr.107/1996 privind apele, cu modificările și completările ulterioare
- H.G.525/1996 privind Regulamentul general de urbanism, republicată, cu modificările și completările ulterioare
- Documentația se întocmește în conformitate cu prevederile Legii 350 / 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, Legii nr. 50/ 1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare, precum și în conformitate cu H.G. 525/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare , privind Regulamentul General de Urbanism. Deasemenea s-a avut în vedere REGLEMENTAREA TEHNICĂ – GHID PRIVIND METODOLOGIA DE ELABORARE ȘI CONȚINUTUL – CADRU AL PLANULUI URBANISTIC ZONAL – indicativ GM – 010 – 2000 aprobat cu ordinul MLPAT nr. 176 / N / 16 august 2000.

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

### **2.1. Evoluția zonei**

Terenul pentru care s-a demarat prezenta documentatie se afla in proprietatea sotilor BADICEANU ALEXANDRA si BADICEANU TIBERIU EUGEN, in conformitate cu contractul de vanzare-cumparare, autentificat cu nr. 2659 din 19/07/2021, emis de Notar Public Tudose George Radu.

Din punct de vedere al incadrării in Planul Urbanistic General, imobilul se afla in UTR V - 6, in intravilanul Municipiului Ploiesti, fiind identificat cu numarul cadastral 141870, in zona IS – zona pentru institutii si servicii de interes general cu functiuni complexe (cu regim de inaltime mixt, institutii publice aferente zonelor de locuinte), avand suprafata de 381 mp potrivit masuratorilor realizate.

Tendinta de dezvoltare a zonei in care se afla perimetrul studiat, este de construire de locuinte cu regim mic de inaltime, locuinte individuale. Arealul este caracterizat de numeroase cladiri cu functiuni si aspecte diferite.

Terenul se incadreaza in zona valorica B, conform Hotararii Consiliului Local nr. 553 / 2011 si nr. 361 / 2012.

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

In ceea ce priveste dotările din proximitatea amplasamentului (distanța mai mică de 1 km), exista diferite spatii destinate serviciilor, ca de exemplu: 1 școală, a grădiniță, 2 licee, 3 biserici, 1 spital, pub-uri și restaurante.

## **2.2. Încadrarea în localitate**

Terenul se afla in extremitatea de nord a Municipiului Ploiesti, avand deschidere la strada Marasesti.

Vecinatati:

- Nord: Nr. cadastral 147554
- Sud: Acces din strada Maramures
- Est: Teren neitabulat (in cf. cu datele de pe Eterra)
- Vest: Nr. cadastral 147554

## **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 și 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 construibilitatea.

## **2.4. Circulația**

Zona studiata este usor accesibila cu centrul Municipiului prin Strada Marasesti, la fel si cu extremitatea de nord si vest, prin Strada Marasesti, Bld. Independei si Bld. Republicii.

## **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: Racord de la rețeaua existenta ce apartine Apa Nova,
- Alimentare cu energie electrica: Racord de la rețeaua existenta ce apartine SDEE Muntenia Nord.
- Alimentare cu gaze naturale: Racord de la rețeaua existenta ce apartine DistriGAZ Sud Retele
- Alimentare cu telefonie: Racord de la rețeaua existenta ce apartine Telekom Romania.

## **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.

Determinarea zonelor de dauna a fost facuta de catre operator "Ploiesti \_ LUKOIL \_ DGRSRGFEGF \_ TOX \_ SobaClaus \_ 0,00001 \_ 29032018 \_ 60minCM1" luandu-se in considerare caracteristicile propriei situatii in functie de tipurile de daune, de nivelurile de prag existente si a tipurilor de substante toxice rezultate.

In contextul in care se observa o incidenta ridicata a sursei de poluare, situatia trebuie abordata in cadrul autoritatilor competente, iar operatorul trebuie sa adopte o masura tehnica alternativa pentru a reduce frecventele si pentru a limita consecintele.

In ceea ce priveste emanatiile toxice provocate de "Ploiesti \_ LUKOIL \_ DGRSRGFEGF \_ TOX \_ SobaClaus \_ 0,00001 \_ 29032018 \_ 60minCM1", se poate preciza ca limita amplasamentului studiat se afla la o distanta de 3.657 m in raza de grad IV de influenta (5.600m) a substantelor toxice emanate rezultand ca terenul se afla in proportie de suta la suta in zona afectata, asa cum se poate observa si in planul SEVESO.

In conformitate cu Planul Seveso, amplasamentul se afla intre raza de influenta Soba Claus 10 min CM2 – Grad IV si raza Soba Claus 60 min CM1 – Grad III.

Conform art 10 din ordinul nr 3710/1212/99/2017 constructiile propuse pe amplasament se incadreaza la tipul C si D.

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  $10^{-5}$  –  $10^{-6}$  (table 1 - Matrice de compatibilitate teritorială cu alternativa construita) fiind permise constructii e tipul A, B, C, D.

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

#### **3. tip C:**

a) zone funcționale - rezidențiale cu regim scăzut de înălțime (maxim P+2), zone industriale și depozitare, spații verzi, transporturi, gospodărie comunală, destinație specială, echipamente tehnice majore;

## Matricele de compatibilitate teritorială

Tabelul 1 - Matrice de compatibilitate teritorială fără alternativă construită

Frecvență (cazuri/an)	Zone de impact			
	Raza zonei IV - vătămări reversibile (m)	Raza zonei III - vătămări ireversibile (m)	Raza zonei II - prag de mortalitate (m)	Raza zonei I - mortalitate ridicată (m)
$10^{-3} - 10^{-4}$	A	A	A	A
$10^{-4} - 10^{-5}$	AB	A	A	A
$10^{-5} - 10^{-6}$	ABC	AB	A	A
$< 10^{-6}$	ABCD	ABC	AB	AB

Tabelul 2 - Matrice de compatibilitate teritorială cu alternativă construită

Frecvență (cazuri/an)	Zone de impact			
	Raza zonei IV - vătămări reversibile (m)	Raza zonei III - vătămări ireversibile (m)	Raza zonei II - prag de mortalitate (m)	Raza zonei I - mortalitate ridicată (m)
$10^{-3} - 10^{-4}$	AB	A	A	A
$10^{-4} - 10^{-5}$	ABC	AB	A	A
$10^{-5} - 10^{-6}$	ABCD	ABC	AB	A
$< 10^{-6}$	ABCD	ABCD	ABC	AB

### 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 V - 6, fiind situat pe următoarea zonificare funcțională.

- IS – zona pentru instituții și servicii de interes general cu funcțiuni complexe (cu regim de înălțime mixt, instituții publice aferente zonelor de locuințe)
- În conformitate cu certificatul de urbanism sunt permise următoarele: locuințe în regim mixt de înălțime, servicii profesionale, sociale, comerț, turism, parcuri publice și aferente funcțiunilor admise.
- Terenul este afectat de prelungire str. Tudor Vladimirescu, Propusă prin PUG (profil 7-7).

- 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 circulației**

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

Circulația din zona nu va suferi schimbări semnificative datorită documentației propuse, deoarece nu se înregistrează un flux mult mai mare de persoane care să tranziteze perimetrul.

**3.5. Zonificarea funcțională – reglementări , bilant teritorial , indicatori urbanistici**  
Prin prezentul Plan Urbanistic Zonal se propune ridicarea restricției de construire, în vederea edificării unei locuințe.

Se propune ca terenul studiat să aparțină unui **nou UTR V6 – a cu următoarele reglementări.**

**– Lm – zona rezidențială cu clădiri**

**Indicatori de urbanism propusi:**

**POT = 50%**

**CUT = 1.5**

**Rhmax = P+2**

**Hmax = 12 m**

Clădirile vor respecta între ele minim înălțimea celei mai înalte sau mai puțin numai în baza unui studiu de însorire,

Pentru a evita amplasarea locuințelor în zona de umbră, se va respecta distanța între clădiri mai mare sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte sau se va elabora studiu de însorire pentru reducerea distanței

-- conform Ordinului Ministerului Sănătății nr 119/2014 Art. 3 alineatul 1 cu modificările din OMS 994/2018 camerele de locuit propuse și din vecinătate vor avea lumina naturală de minim 1,5 ore la solstițiul de iarnă ,

-- conform Normativ privind protecția clădirilor de locuințe ( revizuire NP 016-96 ) indicativ NP 057-02 , durata de însorire pentru cel puțin una din încăperile de locuit , într-o zi de referință ( 21 februarie sau 21 octombrie ) trebuie să fie cel puțin 2 ore.

Regimul de aliniere conform planșa REGLEMENTARI va fi de ... m față de limita proprietății.

### **3.6. Dezvoltarea echipării edilitare**

Pentru realizarea și exploatarea investiției vor fi asigurate următoarele utilități:

- Alimentarea cu apă și canalizare:



- Alimentarea cu energie electrica:
- Alimentarea cu gaze naturale:
- Telefonie:

Dupa obtinerea avizelor de la toti

### **3.7. Protectia mediului**

Prin prezentul Plan Urbanistic Zonal, constructia proiectata nu prezintă nici un fel de elemente funcționale sau de alta natură care ar putea prejudicia mediul natural și construit existent. Iar in ceea ce priveste poluarea fonica, a aerului sau chiar a solului se vor luat masuri care sa stopeze cat mai mult toate cele trei tipuri prezate.

Colectarea gunoiului menajer se va face prin sortare pe tipuri de materiale colectate (separat sticla, hartie, resturi menajere), containerizate și preluate de firme specializate în baza contractelor de prestari de servicii pe care le va incheia investitorul.

### **3.8. Obiective de utilitate publica**

Propunerile sunt in concordanta cu prevederile de dezvoltare din Planul Urbanistic General, necesare pentru a se adapta contextului actual si totodata nevoilor beneficiarilor.

Actualmente, imobilul este in proprietatea sotilor Badiceanu Alexandra si Badiceanu Tiberiu Eugen si prin Planul Urbanistic Zonal se doreste ridicarea restrictiei de construire

Realizarea investitiei propuse va avea cateva consecinte benefice, din punct de vedere economic, dar si din punct de vedere social;

- cresterea patrimoniului edilitar-gospodaresc al zonei prin aparitia de imobile si amenajari noi.
- aparitia de locuinte noi, care contribuie in ceea ce priveste nivelul de trai, cat si pentru incurajarea de investitii noi in Municipiul Ploiesti.

## **CAPITOLUL 4 – CONCLUZII, MASURI IN CONTINUARE**

Elaborarea Planului Urbanistic Zonal s-a efectuat in concordanta cu Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul cadru al P.U.Z. aprobat prin Ordinul nr. 176/N/16.08.2000 al Ministerului Lucrarilor Publice si Amenajarii Teritoriului si prevederile legale in vigoare.

Prezentul Plan Urbanistic Zonal are in vedere ca obiectivul ce urmeaza a fi construit sa se integreze cu cladirile existente in zona din proximitatea acestuia si 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**