



BENEFICIAR: **S.C. MARISTAR CONSTRUCTII CIVILE S.R.L.**

AMPLASAMENT : **mun. PLOIESTI, Bd. Republicii, Nr. 192bis, jud. Prahova**

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

5. MEMORIU PUZ
6. REGLAMENT LOCAL DE URBANISM
7. U.01 INCADRARE IN ZONA / PUG
8. U.01.2 INCADRARE IN UTR SI MOBILITATE URBANA
9. U.01.3. INCADRARE IN ZONA BLEJOI-PLOIESTI
10. U.02 SITUATIE EXISTENTA
11. U.03 REGLEMENTARI URBANISTICE
12. REGLEMENTARI EDILITARE
13. TIP DE PROPRIETATE
14. PLAN MOBILARE
15. U.04 ILUSTRARE VOLUMETRICA
16. U.05 ILUSTRARE VOLUMETRICA



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: **INTOCMIRE STUDIU DE OPORTUNITATE PENTRU PUZ – RIDICARE RESTRICTIE DE CONSTRUIRE SI STABILIRE INDICATORI URBANISTICI PENTRU CONSTRUIRE ANSAMBLU LOCUINTE COLECTIVE (ST.=27.104 mp)**
- Beneficiar: **SC. MARISTAR CONSTRUCTII CIVILE SRL**
- Proiectant: **S.C. BIG STUDIO ARH-DESIGN S.R.L.
Arh. BOGDAN GEORGESCU**

1.2. *Obiectul documentatiei*

Prezenta documentatie Studiu de oportunitate privind intocmire **INTOCMIRE STUDIU DE OPORTUNITATE PENTRU PUZ – RIDICARE RESTRICTIE DE CONSTRUIRE SI STABILIRE INDICATORI URBANISTICI PENTRU CONSTRUIRE ANSAMBLU LOCUINTE COLECTIVE (ST.=27.104 mp)**- este o etapa intermediara in demersurile beneficiarului, **SC. MARISTAR CONSTRUCTII CIVILE SRL** de a amplasa pe teren un imobil de locuinte collective.

Suprafata reglementata este formata din terenurile cu NC. 145326 si NC. 145554.

Accesul se va realiza din B-dul Republicii prin NC. 145326 (avand acordul proprietarilor) si din strada De 108/140 cu NC . 26692 si iesirea se va realiza in B-dul 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 ce fac parte din zona reglementata sunt urmatoarele:

- **Terenul, identificat cu nr. Cadastral 145554** si inscris in cartea funciara nr. 145554 este in posesia MARISTAR CONSTRUCTII CIVILE S.R.L., in conformitate cu contractul de vanzare-cumparare, autentificat cu nr. 176 din 30.01.2020, emis de NP David Cristian Emanuel. Terenul are suprafata de 8.067 mp si este situat in intravilanul Municipiului Ploiesti, tarlaua 2, parcelele 4/11, 4/12 si 4/13, tarlaua 17, parcelele 106/11, 106/12, 106/13.

- **Teren identificat cu nr. Cadastral 148760** si inscris in cartea funciara cu nr. 148760 este in posesia MARISTAR CONSTRUCTII CIVILE S.R.L., in conformitate cu contractul de vanzare-cumparare, autentificat cu nr.2118 / 11.11.2022 emis de NP David Cristian Emanuel. Terenul are suprafata de 580 mp si este situat in intravilanul Municipiului Ploiesti.

- **Zona studiata S = 27.104 mp**
- **Zona reglementata S = 8.647 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 (Karrefour, Kaufland), unitatile de invatamant, biserici, parcuri.

Din anul 2013, terenul identificat cu numarul cadastral 145554 face parte in totalitate din teritoriul administrativ al Municipiul Ploiesti, in trecut o parte din teren fiind teritoriul administrativ al comunei Blejoi. In conformitate cu certificatul de urbanism nr. 1037 din 13.11.2020 terenul are destinatia partial zona retele tehnico-edilitare si partial teren fara relementari urbanistice, iar terenul reglemetat face parte din zona IS-Lmx Zona mixta institutii si servicii / Locuinte cu regim de inaltime mixt, Lb – Zona locuinte colective, Lmx – Zona locuinte cu regim de inaltime mixt, Ter – Zona tehnico-edilitara si retele aferente, Ppr – Perdele de Protectie.

2.2. Încadrarea în localitate

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

In ceea ce priveste vecinatatiile:

- Nord: Drum de acces (neastfaltat)
- Sud: Nr. cadastral 145326, Bulevardul Republicii
- Est: Nr. cadastral 137657, Nr. cadastral 126359

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 B-dul Republicii prin NC. 145326 si din strada De 108/140 cu NC . 26692 si iesirea se va realiza in B-dul Republicii. Zona studiata este usor accesibila cu restul orasului, cu nordul Ploiestiului, cu vestul, dar si cu centrul cu ajutorul Bulevardului. Zona este foarte accesibila si din punctul de vedere al transportului in comun, pentru viitorii locatari exista numeroase trasee (autobuze, tranvaie, trolee), care le pot facilita accesul catre centrul, sudul sau vestul orasului.

Totodata, se va realiza un proiect de specialitate in ceea ce priveste accesul in incinta, dar si circulatia din zona, pentru a nu se crea ambuteiaje datorate cresterii numarului de masini.

2.5. Ocuparea terenurilor

In prezent terenul pentru care s-a demarat documentatia este liber de constructii.

2.6.Echiparea edilitară

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

- Alimentarea cu energie electrica: In zona studiata SDEE Ploiesti detine LEA 0,4 kV si LES 0,4+20 Kv.

- Alimentarea cu gaze naturale: In zona studiata DistriGaz Sud Retele detine conductele subterane OL RP 63 mm, conducta PE RP 30 mm.

- Alimentarea cu apa si canalizare: In zona strudiata reteaua de apa si canalizare este detinuta de Apa Nova

- Telefonie: Telekom Romania detine cabluri in zona studiata.

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 amplsamentului este rezidentiala, inclusiv functiuni complementare, categoria de folosinta a terenuliui este de curti-constructii si arabil.

2.8. Opțiuni ale populației

Opțiunea comunitatii poate fi interpretata ca fiind favorabila prin cerinta tot mai ridicata de locuinte.

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

Terenul se incadreaza in zona valorica B, conform H.C.L. nr. 553/2011 si nr. 361/2014
UTR N 6

In privinta destinatiei terenului in conformitate cu planurile urbanistice actuale:

-partial - Teren fara reglementari urbanistice

POT = - , CUT. = -

-partial – Ter - Zona retele-tehnico edilitare

POT = - , CUT. = -

**-partial - IScx-Lmx - Zona mixta Institutii si servicii si Locuinte
cu regim de inaltime mixt**

POT . max 50% , CUT. Max = 1,5 Rh = P+2-P+4

-partial – Ppr - Zona Perdele de protectie

Utilizari permise: orice constructii si amenajari tehnico-edilitare de extindere, marire a capacitatii sau racordare la infrastructura edilitara existenta cu capacitate corespunzatoare si pentru acaror extindere/realizare exista surse de finantare asigurate de administratia publica, de investitorii interesati sau care beneficiaza de surse de finantare asigurate, atrase potrivit legii.

Utilizari interzise: oricare alta utilizare functionala cu exceptia exploatarilor agricole sau plantatii.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Amplasarea investitiei nu va conduce la schimbarea destinației terenului din zonele învecinate 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.

In zona studiata se regaseste Parcul Nord si parcul OZN, care vor servi viitorilor locatari. De asemenea se regasesc numeroase restaurante si cafenele, si totodata accesul catre restul orasului se realizeaza foarte facil prin reseaua de transport in comun existenta, spre zona centrala, vestul orasului, dar si restul nordului.

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 atat din Bulevardul Republicii, cat si din drumul de acces din nord, 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 N 6.a

Lb – Zona locuinte colective

POT . max 40%, CUT. Max = 1,80 Rh = S/D+P+4

Ppr - Perdele de protectie

POT . max 10%, CUT. Max = 0,1 Rh = P+1

CCR – Zona cai de comunicatii rutiere

Astfel ca, terenul reglementat prin planșa de reglementari urbanistice (U – 03) in suprafata de 8.647 mp va avea functiunea Lb - Zona locuinte colective din Lmx – Zona locuinte cu regim de inaltime mixt, TEr – Zona tehnico-edilitare si retele aferente si IScx/Lmx - Zona mixta institutii si servicii / Locuinte cu regim de inaltime mixt.

3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare

Pentru realizarea și exploatarea investitiei vor fi asigurate următoarele utilități:

- Alimentarea cu apa: Se va racorda la Reteaua exista detinuta de Apa Nova retea apa pe b-dul Republicii PEID 630 si PEID 110
- Canalizare pe b-dul Republicii retea canalizare PAFSIN 800/CIRCULAR
- Alimentarea cu energie electrica: Se va racorda la reseau SDEE Ploiesti care detine LEA 0,4 kV TYIR si LES 0,4+20 Kv din Bulevardul Republicii.
- Alimentarea cu gaze naturale: Se va racorda de la reseaua DistriGaz Sud Retele care detine conductele subterane OL RP 3” mm pe Bulevardul Republicii, conducta PE RP 90 mm pe strada Hortensiei.
- Telefonie: Se va racorda de la Reteaua existenta Telekom Romania, aeriana sau subterana

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 de poluare.

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 MARISTAR CONSTRUCTII CIVILE S.R.L., iar obiectivul propus este oportun, datorită faptului că este reprezentat de locuințe colective, cererea este 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 zonă din proximitatea acestuia și de asemenea una dintre prioritățile sale o reprezintă dezvoltarea urbanistică durabilă și armonioasă, dar și bransarea la toate rețelele edilitare necesare.

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

COSTURI AFERENTE INVESTIȚIEI

Costurile aferente investiției și rețelelor necesare vor fi suportate în întregime de investitor.

Investitorii vor suporta urmatoarele costuri: toate lucrările de proiectare necesare implementării soluției propuse.

- costurile legate de lucrările de cadastru și mișcarea terenurilor.
- costurile legate de avizarea PUZ-ului și a studiilor premergătoare.
- toate costurile legate de proiectarea, avizarea și edificarea viitoarelor construcții.
- costurile legate de extindere și bransament.
- costurile amenajării parcajelor, circulației auto și pietonale, costurile racordurilor auto la stradă nou propusă.
- Toate costurile legate de edificarea construcțiilor

NORME DE TRAFIC

Se va respecta HGR 525/1996, pentru amenajarea locurilor de parcare necesare în corelare cu activitatea fiecărei construcții în parte.

Conformarea circulațiilor va fi realizată conform prescripțiilor Regulamentului Local de Urbanism aferent prezentului P.U.G. al municipiului Ploiești. Morfologia sistemului de circulații interioare zonei reglementate se va stabili în faza de proiectare P.T. - D.D.E.

Conform REGULAMENTUL GENERAL DE URBANISM se vor asigura:

- pentru toate categoriile de construcții și amenajări autorizate în baza prezentului PUZ și RLU se vor asigura accese carosabile de legătură cu rețeaua de circulație majoră și cu mijloacele de transport în comun.
- se va propune modernizarea profilelor stradale a drumurilor existente, în zona studiată conform plansei Reglementări Urbanistice și a profilelor stradale minime propuse, reprezentate pe planșa U03-REGLEMENTARI URBANISTICE;
- se vor asigura accese carosabile pentru evacuări în caz de urgență (cutremure, inundații, incendii);
- pentru toate categoriile de construcții se vor asigura parcuri în conformitate cu Anexa nr. 5 a HG 525/1996 – Regulamentul General de Urbanism și prevederile normativului P132-93, în funcție de destinația fiecărei construcții;

GABARITUL DRUMULUI, CATEGORIE, PROFILE:

Având în vedere funcțiunea propusă pentru zona reglementată și concentrarea activităților într-un areal restrâns, se estimează un volum redus de trafic generat de zona reglementată către intravilanul municipiului Ploiești. Rețeaua locală de strazi din interiorul municipiului va fi afectată minimal de propunerile prezentei documentații de urbanism.

Parcajele vor fi asigurate în conformitate cu prevederile Normativului pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități urbane 1,5 loc de parcare / 1 locuință.

Racordurile circulațiilor de incintă cu aliniamentele str. Alba Iulia vor fi realizate conform prevederilor Normativului pentru amenajarea intersecțiilor la nivel pe drumuri publice, indicativ 600/2010.

Capacitățile de transport vor fi reduse. Traficul rutier în zona reglementată se va efectua preponderent cu autovehicule a căror masă totală maximă autorizată, conform Anexei 2 a Ordonanței nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, nu depășește 40000 Kg, respectiv 8,00 tone pe osie.

Traficul generat de funcțiunea propusă nu generează greutate în fluenta circulației.

Nu exista fragmentari sau incomodari intre tipurile de circulatie existente in zona.

In prezent, zona nu este deservita de transportul in comun.

- **PRIORITĂȚI DE INTERVENȚIE**
- Rezolvarea circulației carosabile ;
- Ocuparea rațională a terenului in contextul cadrului construit ;
- Echiparea edilitară completă, proiectarea unitară și coordonată a rețelelor;
- Aspectul arhitectural artistic;
- Respectarea regulamentului local de urbanism.

Î N T O C M I T
Arh. BOGDAN GEORGESCU