



BENEFICIAR: **APOSTOL ALEXANDRU SI APOSTOL LUCIANA**

AMPLASAMENT : **Mun. Ploiesti, Str. Fortunei, nr. 1, Jud. Prahova**

PROIECTANT GENERAL: **S.C. BIG ARHIGEO S.R.L.**
Arh. Bogdan Georgescu



PROIECTARE • LOCUINTE • HOTELURI • RESTAURANTE
• SPATII COMERCIALE • CONSTRUCTII SI INSTALATII INDUSTRIALE
Arhitect Diplomat BOGDAN GEORGESCU
PLOIESTI, tel : 0722- 58.88.05

PROIECT : **STUDIU DE OPORTUNITATE**
FAZA INITIERE P.U.Z. – RIDICARE RESTRICTIE DE
CONSTRUIRE SI SCHIMBARE DESTINATIE DIN
INSTITUTII SI SERVICII IN ZONA MIXTA INSTITUTII SI
SERVICII SI LOCUINTE COLECTIVE PENTRU
CONSTRUIRE IMOBIL.

BENEFICIAR: APOSTOL ALEXANDRU SI APOSTOL LUCIANA

AMPLASAMENT : Mun. Ploiesti, Str. Fortunei, nr. 1, 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 EMITEREA CERTIFICATULUI DE URBANISM
2. CERTIFICAT DE URBANISM -
3. EXTRASE DE CARTE FUNCARA: NR. CADASTRAL 124385
4. AVIZE -

PIESE SCRISE SI DESENTATE

5. MEMORIU PUZ
6. U.00 PLAN DE SITUATIE
7. U.01.1 INCADRARE IN PUG-INCADRARE IN UTR
8. U.01.2 INCADRARE IN SATELIT-INCADRARE IN MOBILITATE
9. U.02 SITUATIE EXISTENTA
10. U.03 REGLEMENTARI URBANISTICE



CAPITOLUL 1 – INTRODUCERE

PROIECT : STUDIUL DE OPORTUNITATE - FAZA INITIERE P.U.Z. – RIDICARE RESTRICȚIE DE CONSTRUIRE SCHIMBARE DESTINAȚIE DIN INSTITUTII SI SERVICII IN ZONA MIXTA INSTITUTII SI SERVICII SI LOCUINTE COLECTIVE PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL.

PROIECTANT GENERAL: **S.C. BIG ARHIGEO S.R.L.**
Arh. Bogdan Georgescu

1.2. *Obiectul documentatiei*

1.3. Surse documentare

- Planul Urbanistic General al mun.Ploiesti;
- Acte de proprietate
- Ridicare topografică sc. 1:500
- Deplasari in teren
- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, cu modificarile si completarile ulterioare

- O.M.S. 536/1997 ,cu modificarile si completarile ulterioare , privind igiena si sanatatea populatiei
- Legea nr.18/1991 privind fondul funciar, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare
- Legea nr.10/1995 privind calitatea in constructii, cu modificarile si completarile ulterioare
- Legea nr.137/1995 privind protectia mediului, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare
- Legea nr.107/1996 privind apele, cu modificarile si completarile ulterioare
- H.G.525/1996 privind Regulamentul general de urbanism, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare

Documentația se întocmește în conformitate cu prevederile Legii 350 / 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificarile si completarile ulterioare, Legii nr. 50/ 1991, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, precum și în conformitate cu H.G. 525/1996, republicată, cu modificarile si completarile 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 care face obiectul prezentului Plan Urbanistic Zonal este:

- **NR. CADASTRAL 124385, S = 855 mp**, apartine Apostol Alexandru si Apostol Luciana, in conformitate cu contractul de vanzare-cumparare autentificat cu nr. 2739 din 15.11.2007, emis de Notar Public Diana Cristina Ionescu, terenul aflandu-se in intravilanul Municipiului Ploiesti.

Zona studiată 6.000 - mp

Zona reglementată 855 - mp

Zona din proximitate se dezvolta este caracterizata de blocuri-locuinte colective, dar si de locuinte individuale cu regimul de inaltime Parter sau P+1. In proximitatea amplasamentului exista mai multe unitati de invatamant, atat gradinite, liceul I.L.Caragiale, dar si alte centre specializate de educare.

2.2. Încadrarea în localitate

Terenul studiat se afla in zona pericentrala a mun.Ploiesti, pe Strada Fortunei

In ceea ce priveste vecinatatiile:

- Nord: Nr. cadastral 1083
- Sud: Nr. cadastral 141872, Murgu Ana Doinita
- Est: Acces strada Fortunei
- Vest: Preda Virgil

2.3. Elemente ale cadrului natural

Localizarea în orașul Ploiești face ca absolut toate caracteristicile geografice pe care le are orașul să influențeze și amplasamentul studiat.

Din punct de vedere litologic, în subteranul perimetrului sunt prezente diferite formațiuni sedimentare detritice: pietrisuri, bolovanisuri, praf, sau formațiuni sedimentare consolidate precum argile, iar în adâncime sunt prezente „stratele de Căndești” (pietris și nisip).

Din punct de vedere climatic, Ploieștiul se caracterizează cu o Temperatură medie anuală este de 10,5°C, având diferite influențe nordice, vestice sau sudice care pot afecta temperaturile respective prin masele de aer prezente. Cantitatea medie multianuală de precipitații este de 600 mm, cu 30-40 mm în ianuarie și 88 mm în luna iunie. Orașul se află sub influența predominantă a vânturilor de nord-est (40 %) și de sud-est (23 %), cu o viteză medie de 3,1 m/sec.

Amplasamentul studiat se prezintă relativ plat, cu diferențe nesemnificative de nivel și de asemenea nu este supus anumitor riscuri naturale precum alunecările de teren sau eroziunile laterale ale solului.

2.4. Circulația

Amplasamentul studiat are acces din Strada Fortunei.

Zona studiată este accesibilă cu restul orașului deoarece este amplasat în centrul orașului Ploiești.

Pentru a se evita blocajele sau ambuteiajele, cauzate de numărul de persoane care va fi mai ridicat datorită realizării investiției propuse, este absolut necesară întocmirea unui studiu de fundamentare a circulației, care să propună soluții, astfel încât investiția să nu creeze neplăceri la nivel local.

2.5. Ocuparea terenurilor

În prezent pe terenul ce aparține Apostol Alexandru și Apostol Luciana nu se află edificat alte construcții.

2.6. Echiparea edilitară

În zona terenului studiat există toate rețelele edilitare: energie electrică, apă, canalizare, gaze naturale și telefonie.

- Alimentarea cu energie electrică: se va racorda la rețeaua deținută de Electrica Sud Muntenia.
- Alimentare cu gaze naturale: se va racorda la rețeaua deținută DistriGaz Sud Rețele
- Alimentarea cu apă și canalizare: se va racorda la rețeaua deținută de Apa Nova.
- 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, categoria de folosinta a amplasamentului este de curti-construcții

2.8. Opțiuni ale populației

Punctul de vedere al elaboratorului prezentului PUZ este de asemenea favorabil solicitarii beneficiarului.

Zona studiata in PUZ, va beneficia de o imbunatatire a calitatii vietii riveranilor prin investitia propusa, care presupune construirea de noi imobile cu functiune mixta locuinte si servicii, astfel se vor crea locuinte noi, dar si locuri de munca.

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 PUZ:

- IS – zona pentru institutii de interes general
- ISr – cu restrictie intocmire PUZ/PUD

Terenul se incadreaza in zona valorica A, conform H.C.L. nr. 553 din 2011 si H.C.L. nr. 361 / 2012.

Actualmente terenul se afla in UTR N15 cu POT 50% si CUT 1.5

Reguli de amplasare – retrageri minime:

- minim 3-5 m pentru locuinte si peste 5 m in cazul cladirilor cu functiuni publice sau la alinimantel cladirilor existente.
- distantele minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare alei parcelei, vor respecta Codul Civil.

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 propusa o zona mixta cu locuinte colective si servicii se va crea un flux mai mare de masini, care va fi tratat in studiul de fundamentare a circulatiei.

In acelasi timp, accesul se va realiza din Strada Fortunei, iar numarul de locuri de parcare trebuie sa fie in conformitate cu HGR 525 din 1996.

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

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

UTR N15 a cu urmatoarele reglementari urbanistice:

Lb / IS – ZONA MIXTA LOCUINTE COLECTIVE SI SERVICII cu urmatorii indicatori:

POT max. = 50%

CUT max. = 2,00

Rh max. = S+P+3

H max. = 16 m

Beneficiarul doreste construirea unui imobil cu functiune mixta, atat locuinte colective, cat si institutii si servicii, cu regim de inaltime S+P+3.

-- conform Ordinului Ministerului Sanatatii nr 119/2014 Art. 3 aliniatul 1 cu modificarile din OMS 994/2018 camerele de locuit propuse si din vecinatate vor avea lumina naturala de minim 1,5 ore la solstitiul de iarna ,

-- conform Normativ privind protectia cladirilor de locuinte (revizuire NP 016-96) indicativ NP 057-02 , durata de insorire pentru cel putin una din incaperile de locuit , intr-o zi de referinta (21 februarie sau 21 octombrie) trebuie sa fie cel putin 2 ore.

La proiectarea si constructia blocului de locuinte se va tine cont de orientarea camerelor fata de punctele cardinale, de vânturile dominante, de curentii locali de aer, care se produc în ansamblurile de constructii înalte, si de însorirea maxima din timpul verii , conform Art. 19. - (2) din OMS 119/2014 cu modificarile din OMS 994/2018

3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare

Pentru realizarea și exploatarea investitiei vor fi asigurate următoarele utilități:

- Alimentarea cu apa
- Canalizare:
- Alimentarea cu energie electrica
- Alimentare cu gaze naturale

- Telefonie

În urma obținerii avizelor de utilități se vor putea determina posibilitățile de conectare la utilitățile existente în zonă. Având în vedere faptul că în zonă există imobile edificate (inclusiv în zona de studiu PUZ), zona prezintă rețele de utilități.

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.

Singurul impact pe termen lung pe care îl poate avea acest proiect în zonă 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, hartie, 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 funcțională să dispună de echipamentele necesare pentru o bună funcționare și asigurarea tuturor necesităților viitorilor locuitori.

În prezent, imobilele sunt proprietate particulară a Apostol Alexandru și Apostol Luciana, iar obiectivul propus este oportun, datorită faptului că este reprezentat de locuințe și servicii.

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 unor investiții, care contribuie în ceea ce privește nivelul de trai, cât și pentru încurajarea de investiții noi în Municipiul Ploiești.

Planul Urbanistic Zonal va lista obiectivele de utilitate publică din zona de studiu, existente sau propuse. Planul cu regimul juridic- proprietatea asupra terenurilor va cuprinde identificarea tipului de proprietate asupra bunurilor imobile din zonă, conform Legii 213/1998:

- Terenuri proprietate publică;
- Terenuri proprietate privată (de interes național, județean și local);
- Terenuri proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice;

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 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