



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**

**TITLUL LUCRARI:**

**PLAN URBANISTIC ZONAL**  
**P.U.Z. PENTRU CONSTRUIRE CLADIRE**  
**LOCUINTE COLECTIVE 2S+P+9 , PARCARE**  
**SUBTERANA, SPATIU COMERCIAL,**  
**AMENAJARE PARCAJE TEREN,**  
**CIRCULATIE PIETONALA, SPATII VERZI,**  
**IMPREJMUIRE TEREN**

**BENEFICIAR:** **S.C. CAMION SERVICES LOGISTIC S.R.L.**

**AMPLASAMENT :** **str. TRAIAN, nr. 16 , MUN. PLOIESTI, jud. Prahova**

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

**DATA:** **AUGUST – 2020**



PROIECT : P.U.Z. PENTRU CONSTRUIRE CLADIRE LOCUINTE COLECTIVE  
2S+P+9 , PARCARE SUBTERANA , SPATIU COMERCIAL ,  
AMENAJARE PARCAJE TEREN , CIRCULATIE PIETONALA ,  
SPATII VERZI , IMPREJMUIRE TEREN

BENEFICIAR: S.C. CAMION SERVICES LOGISTIC S.R.L.

AMPLASAMENT : str. TRAIAN, nr. 16 , MUN. PLOIESTI, jud. Prahova

PROIECTANT GENERAL: S.C. BIG STUDIO ARH-DESIGN 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 PUZ
2. CERTIFICAT DE URBANISM NR. 429 / 21.05.2020
3. EXTRASE DE CARTE FUNCARA: NR. 141397 din 23.09.2020
4. AVIZE :

### ***PIESE SCRISE SI DESENTATE***

5. MEMORIU PUZ
6. REGLAMENT LOCAL DE URBANISM
7. A.01 INCADRARE IN ZONA
8. A.02.1. SITUATIE EXISTENTA CONFORM PUG
9. A.02.2. SITUATIE EXISTENTA CONFORM PUZ-URI APROBATE
10. A.03 REGLEMENTARI URBANISTICE





# MEMORIU DE PREZENTARE

## CAPITOLUL 1 – INTRODUCERE

### 1.1. *Date de recunoastere a documentatiei*

---

- Denumirea lucrării: **P.U.Z. PENTRU CONSTRUIRE CLADIRE LOCUINTE COLECTIVE 2S+P+9, PARCARE SUBTERANA, SPATIU COMERCIAL, AMENAJARE PARCAJE TEREN, CIRCULATIE PIETONALA, SPATII VERZI, IMPREJMUIRE TEREN**
- Beneficiar: **SC CAMION SERVICES LOGISTIC SRL**
- Proiectant: **S.C. BIG STUDIO ARH DESIGN S.R.L.**  
**Arh. Bogdan Georgescu**
- Subproiectanti, colaboratori: **P.F.A. Ing. Laurentiu Anghelache** – ridicare topo
- Data elaborării: **AUGUST – 2020**

---

### 1.2. *Obiectul documentatiei*

---

Prezenta documentatie privind intocmire **P.U.Z. PENTRU CONSTRUIRE CLADIRE LOCUINTE COLECTIVE 2S+P+9, PARCARE SUBTERANA, SPATIU COMERCIAL, AMENAJARE PARCAJE TEREN, CIRCULATIE PIETONALA, SPATII VERZI, IMPREJMUIRE TEREN** o etapa intermediara in demersurile beneficiarului, **S.C. CAMION SERVICES LOGISTICS S.R.L.** de a amplasa pe teren un imobil de locuinte colective cu servicii la parterul constructiei.

Accesul se va face atat din Strada Traian, din Strada Verii (sens unic) si din strada aflata in partea de sud a obiectivului.

Actualmente, pe terenul studiat se afla o fundatie in suprafata de 1.140 mp, in scopul construirii unui bloc de locuinte care este in proprietatea SC IASAGRO SISTEM SRL.

---

### **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**

---

Terenul cu numar cadastral 141397 este proprietatea SC CAMION SERVICES LOGISTICS SRL, contorm actului de vanzare-cumparare nr.3819 din 14.08.2019 si a extrasului de carte funciara nr 141397. Teren in suprafata de 1590 mp se afla in intravilanul Municipiului Ploiesti

Prin PUG Ploiești 1999/2000 se propunea realizarea unei artere de prelungire și modernizarea străzii Gheorghe Grigore Cantacuzino, afectând prin traseul său aceste terenuri. Prin Planul de Mobilitate Urbană pentru Polul de Crestere Ploiești, realizat în 2015 de Search Corporation, PTV Group și TTK, acest traseu este înlăturat, creând, astfel, oportunitatea de a valorifica aceste terenuri, însă determină, de asemenea, și obligația de a reevalua modul de construire și de constituire a frontului strazii Gheorghe Grigore Cantacuzino pentru ca imaginea de țesut urban destructurat să fie evitată.

**Suprafata teren studiata = 5600 mp**

**Suprafata teren reglementata = 1590 mp**

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

In zona din proximitatea obiectivului sunt spatii destinate serviciilor, precum scoli, gradinite, licee, biserici, parc agrement.

### **2.2. Încadrarea în localitate**

---

Amplasamentul se afla situat în Str. Traian, nr. 16, mun. PLOIESTI, jud. PRAHOVA, in intravilanul localitatii.

In ceea ce priveste vecinatatile, in partea de sud a amplasamentului, Strada Traian se intersecteaza cu Strada Gheorghe Grigore Cantacuzino, iar in partea de Nord se intersecteaza cu Strada Elena Doamna.

Din punct de vedere al dotarilor functionale in zona se afla unitati de invatamant , gradinita, biserca, politie.

### **2.3. Elemente ale cadrului natural**

---

In contextul in care amplasamentul se afla in intravilanul Municipiului Ploiesti, este influentat din punct de vedere geografic de toate caracteristicile pe care le detine orasul.

Astfel, 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.

Deoarece Municipiul se afla intr-o zona de campie, care este cuprinsa in bazinul hidrografic al raului Prahova, impreuna cu afluentul sau principal Teleajenul, zona studiata

este influentata in privinta unitatilor morfologice, al tuturor formatiunilor ce se regasesc in subteranul perimetrului, dar si al resurselor de asemenea.

Amplasamentul studiat se prezinta relativ plat si stabil, fara denivelari, nefiind afectat de diferite procese geologice precum alunecari de teren sau eroziuni ale solului.

#### ***2.4. Circulația***

---

Accesul principal se va realiza din strada Traian, atat cel carosabil, cat si cel pietonal, dar totodata exista accesibilitate si din Strada Verii (sens unic) si din Strada aflata in extremitatea de sud a imobilului.

Totodata se va lua in considerare numarul necesar de locuri de parcare, cat si distribuirea acestora, astfel incat sa nu se creeze neplaceri in privinta ambuteiajelor, mai ales ca exista strazi cu sens unic.

#### ***2.5. Ocuparea terenurilor***

---

Actualmente, pe terenul studiat se afla o fundatie in suprafata de 1.140 mp, in scopul construirii unui bloc de locuinte care este in proprietatea SC IASAGRO SISTEM SRL.

In zona sunt constructii de locuinte individuale P-P+1-2 si locuinte colective P+4-P+8, sedi de firme , magazine.

#### **Disfunctionalitati:**

Pe teren se afla de asemenea si o fundatie pentru construirea unui bloc de locuinte cu suprafata construita la sol de 1.140 mp, care este proprietate a S.C. IASAGRO SISTEM S.R.L.

Zona a ramas destructurata datorita nefinalizarii extinderii strazii Vasile Lupu.

#### ***2.6.Echiparea edilitară***

---

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

#### ***2.7. Probleme de mediu***

---

Prin obiectivului propus nu sunt evidentiata probleme pentru mediul inconjurator, datorita functiunii pe care acesta o detine si anume Institutii si Servicii de interes general (IS), Constructii complexe (IScxr).

#### **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 Ordnului 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 planșelor de risc conform încadrărilor ISU Prahova și Agenția pentru Protecția Mediului Prahova.

Fata de "Ploiesti \_ LUKOIL \_ DGRSRGFEGF \_ TOX \_ SobaClaus \_ 0,00001 \_ 29032018 \_ 60minCM1" amplasamentul se afla la o distanta de 4320 m.

Conform tabelului preluat din Metodologia pentru stabilirea distanțelor 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 încadrează în zona IV cu frecvența de  $10^{-5}$  an<sup>-1</sup> (table 2 - Matrice de compatibilitate teritorială cu alternativă construită) fiind permise construcții de tipul A B C sau D

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

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

## ***2.8. Opțiuni ale populației***

---

Datorită faptului că cererea de locuințe colective este din ce în ce mai ridicată, amplasamentul propus face obiectul acestei cereri, fiind bine venit și se va salubritiza zona care este în paragină.

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

## **CAPITOLUL 3 - PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ**

### ***3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare***

---

Ridicarea topografică a terenului studiat , scara 1: 500 , cu cote și curbe de nivel , arată că terenul este o zonă cu suprafață plană. Terenul nu prezintă probleme de stabilitate, astfel că nu există obstacole care să împiedice construirea obiectivului propus.

### ***3.2. Prevederi ale P.U.G /PUZ***

---

Din punct de vedere al încadrării amplasamentului în PUG , terenul este situat în **UTR N 5 Isc**, pe ZONA INSTITUTII SI SERVICII COMPLEXE CU RESTRICTIE DE CONSTRUIRE. Amplasamentul prezintă interdicții temporale de construire : Interdicție de construire până la realizarea PUZ / PUD și interdicție de construire generată de intersecție. Terenul are atribuiți următorii indicatori urbanistici maximali :

POT = 50 %

CUT = 1.5

### ***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.



Terenul se prezinta apt in privinta construibilitatii, nefiind afectat de diverse procese geomorfologice, care pot impiedica realizarea obiectivului, fiind relative uniform si de asemenea stabil, in privinta seismicitatii.

Relatia cadru natural – cadru construit: avand in vedere ca amplasamentul are un potential mare in privinta accesibilitatii, aflandu-se intr-o zona aproximativ pericentrala a Municipiului, cadrul construit propus trebuie sa fie in concordanta cu cel natural existent.

### **3.4. Modernizarea circulatiei**

Se va studia intr-un proiect de specialitate in ceea ce priveste organizarea circulatiei, astfel incat sa se obtina cele mai benefice solutii privind accesibilitatea, existand atat din Strada Traian, Strada Verii si cea din extremitatea de sud a terenului.

Intrarea se va realiza din aleea din partea de sud a perimetrului studiat, pana la blocul din dreapta imobilului, iar iesirea din parcare subterana se va face catre Strada Verii , astfel se va fluidiza traficul pe Strada Traian.

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

Se propune ca terenul studiat sa apartina unui nou UTR si anume **UTR N 5a** cu urmatoarele reglementari urbanistice :

#### **VARIANTA 1**

#### **IS / Li -ZONA MIXTA INSTITUTII SI SERVICII / LOCUINTE COLECTIVE**

**POT max = 50 %**

**CUT max = 3,9**

**Rh.max.=2S+P+9**

**H max. = 36m**

#### **VARIANTA 2**

#### **Li -ZONA LOCUINTE COLECTIVE**

**POT max = 50 %**

**CUT max = 3,9**

**Rh.max.=2S+P+9**

**H max. = 36m**

Pentru a evita amplasarea locuintelor în zona de umbră, se va respecta distanta între clădiri mai mare sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte sau se va elabora studiu de insorire pentru reducerea distantei

-- 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 puțin una din incaperile de locuit , intr-o zi de referinta ( 21 februarie sau 21 octombrie ) trebuie sa fie cel puțin 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**

---

Amplasamentul prezinta posibilitatea de a fi racordat la toate retelele edilitare ale municipiului Ploiesti: energie electrica (SDEE Muntenia Nord), apa si canalizare (Apa Nova, gaze naturale (DristriGaz Sud Retele), dar si telefonie (TELEKOM).

### **3.7. Protectia mediului**

---

Constructiile proiectate nu prezintă nici un fel de elemente funcționale sau de alta natură care ar putea prejudicia mediul natural și construit existent.

Unul dintre factorii de poluare relativa a mediului il reprezinta traficul auto de pe caile rutiere care au acces la obiectiv, cat si pe cele din vecinatate: Strada Traian, Strada Gheorghe Grigore Cantacuzino, Strada Elena Doamna, Strada Malu Rosu.

Un alt tip de poluare ce poate fi precizat il reprezinta poluarea fonica, provocata tot de traficul rutier.

Singurul impact pe termen lung pe care il poate avea acest proiect in zona este traficul suplimentar care se va crea, dar acesta poate fi sustinut de rețeaua de drumuri existenta.

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 beneficiarului.

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.
- corelarea obiectivului propus cu toate celelalte elemente din proximitate si de asemenea a cladirii de locuinte colective cu spatiu comercial, parcare subterana, spatiul verde s.a.m.d.
- zona in care se va construi obiectivul este foarte bine conectata cu restul orasului, exista numeroase artere care asigura accesul cu toate extremitatile Municipiului (Strada Gheorghe Grigore Cantacuzino, Strada Malu Rosu cu partea de vest si nord, dar si Bulevardul Independentei si Republicii, care asigura accesul cu partea de nord si sud).
- Totodata zona este favorabila si in privinta transportului in comun, exista numeroase trasee care tranziteaza zona, atat autobuze, cat si trolee.

## **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.

Prin implementarea reglementarilor stabilite in documentatia PUZ se vor crea premisele unei dezvoltari urbane durabile.

Planul Urbanistic Zonal trateaza unitar perimetrul, luand in considerare atat dezvoltarea urbanistica durabila si armonioasa, corelarea obiectivului propus cu zona din proximitate din punct de vedere arhitectural, astfel incat sa se integreze cu peisajul actual.

O alta prioritate o reprezinta echiparea tehnico-edilitara, dar si amenajarea teritoriului si bineinteles, totul sa fie in concordanta cu prevederile Planului Urbanistic General actual al Orasului Ploiesti.

### **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. Se vor asigura locuri de parcare in incinta pentru ambele obiective propuse

**ÎNTOCMIT**  
**Arh. BOGDAN GEORGESCU**