



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

TITLUL LUCRARI:

**PUZ – RIDICARE RESTRICTIE DE CONSTRUIRE
SI SCHIMBARE DESTINATIE DIN ZONA
INSTITUTII SI SERVICII IN ZONA LOCUINTE
COLECTIVE (SUP. ST. 5.221 MP)**

BENEFICIAR

FRUSINOIU BOGDAN FLORIN

AMPLASAMENT :

**Mun. PLOIESTI, STRADA GHEORGHE GRIGORE
CANTACUZINO, NR. 72-74, PLOIESTI, PRAHOVA**

PROIECTANT GENERAL:

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

PROIECT : PUZ – RIDICARE RESTRICTIE DE CONSTRUIRE SI SCHIMBARE
DESTINATIE DIN ZONA INSTITUTII SI SERVICII IN ZONA
LOCUINTE COLECTIVE (SUP. ST. 5.221 MP)

BENEFICIAR: FRUSINOIU BOGDAN FLORIN

AMPLASAMENT : Mun. PLOIESTI, STRADA GHEORGHE GRIGORE CANTACUZINO,
NR. 72-74, PLOIEȘTI, 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 PUZ
2. CERTIFICAT DE URBANISM NR. 234 DIN 01.03.2021
3. EXTRASE DE CARTE FUNCARA:
4. AVIZE: - aviz gaze: nr. 3193 - 317347318 / din 23.02.2022
- aviz apa: nr. 61 / 21.02.2022
- aviz Telekom Romania: nr. 100/05/02/02/01/03/B/PH/0688 din 25.03.2021
- aviz Electrica: nr. 73417 din 30.03.2021
- aviz Seveso: nr. 9 din 24.03.2021
- aviz DSP: nr. 333 / 30.07.2021
- aviz Mediu: nr. 1180 / 23.08.2021
5. SUPTO TOPOGRAFIC VIZAT O.C.P.I.
6. STUDIU GEOTEHNIC
7. STUDIU PENTRU FUNDAMNETAREA CIRCULATIEI

PIESE SCRISE SI DESENTATE

8. MEMORIU PUZ
9. REGLAMENT LOCAL DE URBANISM
10. U.00 PLAN DE SITUATIE – sc: 1:500
11. U.01.1 INCADRARE IN PUG PLOIESTI – sc: 1:5000 1:2000
12. U.01.2 INCADRARE IN UTR – sc: 1:5000 1:2000
13. U.02 SITUATIE EXISTENTA – sc: 1:500
14. U.03 REGLEMENTARI URBANISTICE – sc. 1:500
15. U.04 REGLEMENTARI EDILITARE – sc. 1:500
16. U.05 TIPUL DE PROPRIETATE – sc: 1:500
17. U.06 PLAN MOBILARE – sc: 1:500
18. U.0.7.1. SUGESTIE VOLUMETRICA
19. U.07.2. SUGESTIE VOLUMETRICA



MEMORIU DE PREZENTARE

CAPITOLUL 1 – INTRODUCERE

1.1. *Date de recunoastere a documentatiei*

Denumirea lucrării: **PUZ – RIDICARE RESTRICTIE DE CONSTRUIRE SI SCHIMBARE DESTINATIE DIN ZONA INSTITUTII SI SERVICII IN ZONA LOCUINTE COLECTIVE (SUP. ST. 5.221 MP)**

Beneficiar: **FRUSINOIU BOGDAN FLORIN**

Proiectant: **S.C. BIG ARHIGEO S.R.L.**
arh. BOGDAN GEORGESCU

Subproiectanti, colab: **Ridicare topografica – Ing. Sova Dan Constantin**
Studiu Geotehnic – CSM Geotechnical Projects S.R.L. – Ing. Chelu Maria
Studiu de Fundamentare a Circulatiei: SERVTOP S.R.L.

1.2. *Obiectul documentatiei*

Prezenta documentație privind întocmirea **PUZ – RIDICARE RESTRICTIE DE CONSTRUIRE SI SCHIMBARE DESTINATIE DIN ZONA INSTITUTII SI SERVICII IN ZONA LOCUINTE COLECTIVE (SUP. ST. 5.221 MP)** este o etapă intermediară în demersurile beneficiarului, **FRUSINOIU BOGDAN FLORIN** prin realizarea a **unui imobil de locuinte cu functiune mixta compusa din:**

-Spatii tehnice la subsol;

-spatii birouri la parter;

-etajele 1 si 2 spatii de locuit de tip apartamente.

Terenul care generează PUZ are adresa în Ploiesti, str. Gheorghe Grigore Cantacuzino, nr. 72-74 și are acces direct din strada Gheorghe Grigore Cantacuzino, in suprafata masurata de 591 mp.

Terenul studiat are următoarele vecinatati:

- la nord – Prop Nedelcu si Nr Cad 5959
- la est – Ionescu Alexandru Luca si Mun Ploiesti
- la sud – Str Gh. Gr. Cantacuzino
- la vest – Nr. Cad 132661

Zona studiata S = 5.221 mp

1.3. Surse documentare

- Planul Urbanistic General al municipiului Ploiești și Regulamentul Local aferent, aprobate prin HCL 209/1999;
- Regulamentul General de Urbanism aprobat prin HGR 525/1996, cu modificările și completările ulterioare;
- Ridicarea topografica avizată de OCPI Prahova;
- Documentații anterioare, expirate sau ieșite din valabilitate la această dată;
- Planul de mobilitate urbană durabilă pentru Polul de creștere Ploiești, elaborat de asocierea Search Corporation, PTV Group și TTK în noiembrie 2015;
- Documentare în teren.
- Ridicarea topografica intocmita de Ing. Sova Dan Constantin
- Studiul Geotehnic intocmit de S.C. CSM GEOTEHNICAL PROJECTS S.R.L., respectiv de Ing. Chelu Maria.
- Studiul de Fundamentare al Circulatiei
- 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.

2.1. Evoluția zonei

În prezent terenul aparține domnului Frusinoiu Bogdan Florin și doamnei Frusinoiu Carmen Antoaneta în conformitate cu contractul de vânzare cumpărare autentificat cu numărul 466 din 10.11.2017, și are o suprafață din măsuratori de 591 mp, aflându-se în intravilanul orașului Ploiești, fiind identificat cu numărul de carte funciara 140784 și cu numărul cadastral 140784.

Zona de studiu propusă face parte dintr-o zonă rămasă destructurată în urma demolărilor anterioare anului 1990.

Din zona studiată fac parte și următoarele terenuri:

- Nr. Postal 78 – Str. Gheorghe Grigore Cantacuzino (Nr. cadastral 132661)
- Nr. Postal 76 - Str. Gheorghe Grigore Cantacuzino
- Nr. Postal 70 – Str. Gheorghe Grigore Cantacuzino (Mun. Ploiești)
- Nr. Postal 68 - Str. Gheorghe Grigore Cantacuzino (Mun. Ploiești)
- Nr. Postal 4 - Str. Rotari (Proprietar Ionescu Alexandru Luca)
- Nr. Postal 2 – Str. Rotari
- Nr. Postal 65 – Str. Vasile Lupu (Nr. cadastral 5959)
- Nr. Postal 63 – Str. Vasile Lupu (Proprietar Nedelcu)

Terenul pentru care s-a demarat documentația se prezintă relativ plat.

Suprafața teren care a generat PUZ și care se reglementează 591 mp din măsuratori.

SUPRAFAȚA ZONA STUDIATĂ = 5221 mp

SUPRAFAȚA ZONA REGLEMENTATĂ = 591 mp

2.2. Încadrarea în localitate

Terenul studiat se află în intravilanul municipiului Ploiești, în UTR V6 (conform PUG), având funcțiunea de:

- IS – zona pentru instituții și servicii de interes general
- IScxr - construcții complexe, cu restricții întocmire PUZ-PUD

Pentru partea din UTR V6 studiată, indicatorii urbanistici atribuiți prin PUG sunt POT 50% și CUT 1,5.

2.3. Elemente ale cadrului natural

Din punct de vedere geologic, zona studiată se află amplasată în zona de relief Câmpia Piemontană a Ploieștilor și este majoritar ocupată de construcții.

Din punct de vedere climatic, se înregistrează o climă preponderent continentală cu temperaturi medii anuale cuprinse între -2°C iarnă și 22°C vară. În privința precipitațiilor este consemnată o cantitate medie multianuală de 600 mm, iar referitor la vânturi, în zona perimetrului sunt prezente vânturile de nord-est și sud-est.

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 Candesti” (pietris și nisip).

Perimetrul nu prezintă diferențe semnificative de nivel, fiind relativ plat, în așa fel încât nu sunt obstacole sau impedimente în ce privește construibilitatea.

În conformitate cu studiul geotehnic întocmit se precizează următoarele

2.3.1. Date geologice și geomorfologice

În subteranul zonei sunt prezente formațiuni aluvionare, cu o mare varietate granulometrică (pietrisuri și bolovanisuri, cu intercalatii de argile și prafuri, acoperite local de pământuri argiloase), de vârstă Cuaternar. În adâncime se găsesc formațiuni acvifere, cunoscute sub denumirea de "strate de Candesti" (pietrisuri și nisipuri), de vârstă Pleistocen.

2.3.2 Date Climatice

Municipiul Ploiești este situat într-o zonă cu climat temperat-continental, caracterizat prin următoarele valori:

Regimul temperaturilor

- temperatura medie anuală: +10,6°C
- temperatura maximă absolută: +39,4°C
- temperatura minimă absolută: -30°C

Regimul vânturilor:

Vânturile dominante bat din direcțiile NE (40%) și SE (23%) viteza medie a vânturilor 2,3-3,1 m/sec

Precipitații:

Cantitatea de precipitații medii anuale, măsurate într-o perioadă de 10 ani este de 588 mm, repartizată după cum urmează:

- iarnă	105,9mm
- primăvera	138.3 mm
- vară	211.8 mm
- toamnă	132.0 mm

2.3.3 Date seismice

Din punct de vedere seismic amplasamentul studiat este incadrat in zona de macroseismicitate 1=81 pe scara MSK (unde indicele 1 corespunde unei perioade medii de revenire de 50 ani), conform SR 11100/1-93.

Sondajul geotehnic a fost amplasat astfel incat sa acopere perimetrul ce face obiectul proiectarii. In sondaj s-a interceptat urmatoarea succesiune litologica:

Sondaj 1 - s-a executat pe perimetrul amplasamentului

0,00 - 1,10 m = umplutura (argila cu caramida si nisip)

1,10-2,00 m = pietris cu argila

Sondajele anterioare executate in zona ne arata ca pana la adancimea de 6 m avem un strat de pietris cu argila.

Conform NP 074/2014 - categoria geotehnica a amplasamentului este 1 (rise geotehnic redus) si a fost stabilita pe baza urmatorului punctaj:

2.4. Circulații

Terenul care face obiectul studiului se află în cartierul Cantacuzino, având acces direct la strada Gheorghe Grigore Cantacuzino. Prin Planul de Mobilitate se propune menținerea străzilor existente, propunând o ierarhizare din punct de vedere a importanței acestora astfel:

- Strada Gheorghe Grigore Cantacuzino (de la intersecția cu Centura de Vest DN1 la intersecția cu strada Logofăt Tăutu) – arteră magistrală;
- Strada Gheorghe Grigore Cantacuzino (de la intersecția cu strada Logofăt Tăutu până în centru) și strada Ion Luca Caragiale – colectoare principale;
- Strada Traian și strada Logofăt Tăutu – colectoare secundare.

2.5. Ocuparea terenurilor

Terenul care a generat PUZ este ocupat de construcții, C1 și C2, având categoria de folosință de curți construcții, conform documentației cadastrale.

- C1: are o suprafață construită și desfasurată de 137 mp, având destinația de locuință, în conformitate cu extrasul de carte funciara.
- C2: are o suprafață construită și desfasurată de 13 mp și destinația de locuință, în conformitate cu extrasul de carte funciara.

2.6. Echiparea edilitară

Terenul care a generat PUZ – are posibilitate de racordare la toate rețelele orasenesti.

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

- Alimentare cu apa: In zona studiata, Apa Nova detine conductele OL 400 H = 2.4, FO 400, FO 100 H = 2
- Alimentare cu canalizare: In zona studiata Apa Nova detine conducta B700/1050 OVOID NORMALIZAT.
- Alimentare cu gaze naturale: In zona studiata DistriGaz Sud Retele detine conductele GN OL JP Ø 12" (subterana), GN OL JP Ø 8" (subterana), GN OL JP Ø 4" (subterana), GN PE MP Dn 63 mm (subterana)
- Telefonie: In zona studiata Telekom Romania detine instalatii de telecomunicatii subterane (camine si canalizatii telefonice) si instalatii tc. aeriene.

2.7. Probleme de mediu

Pe teren nu există niciun fel de surse de poluare și nici nu există informații că ar existapoluare istorică ce ar trebui îndepărtată în vederea realizării funcțiunii de institutii si servicii.

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 Oridnului 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 propriiei 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 autoritatiilor 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 de 4.010 m in raza de grad IV de influentala (4.010 m) 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.

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

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 încadrează în zona IV cu frecvența de $10^{-5} - 10^{-6}$ (table 1 - Matrice de compatibilitate teritorială cu alternativa construită) fiind permise construcții de tipul C.

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

- la tipul C –

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

b) construcții - comerciale cu capacitate mai mică de 1.000 persoane, de învățământ, de cult, de cultură, de sănătate - spitale cu capacitate mai mică 25 de paturi sau de 100 de persoane, amenajări sportive, de agrement și turism cu capacitate mai mică de 1.000 de persoane, gări, noduri intermodale, stații de transport public cu flux mai mic de 1.000 de persoane/oră;

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

De asemenea, pe planșele Situație Existenta și Reglementări Urbanistice a fost trasată zona de protecție generată de benzinăria din vecinătate, având o rază de 40 m.

2.8. Opțiuni ale populației

Terenul studiat se află în proprietatea privată a sotilor Frusinoiu Bogdan – Florin si Frusinoiu Carmen – Antoaneta, conform extrasului de carte funciara pentru informare eliberat de OCPI Prahova, iar vecinătățile aparțin unor persoane fizice si juridice si domeniul privat al primariei Ploiesti dar și domeniul public (amenajat ca parcare publică sau/și alei de acces pietonal, spații verzi).

Intenția este de a modifica reglementările funcționale existente prin **RIDICARE RESTRICTIE DE CONSTRUIRE SI SCHIMBARE DESTINATIE DIN ZONA INSTITUTII SI SERVICII IN ZONA LOCUINTE COLECTIVE** si de a defini regimul maxim de înălțime a construcției propuse de S+P+2.

CAPITOLUL 3 - PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Ridicarea topografica a terenului studiat, scara 1: 500, cu cote și curbe de nivel, arata ca terenul este o zona cu suprafata plana. Terenul nu prezinta probleme de stabilitate.

In conformitate cu studiul geotehnic intocmit, amplasarea constructiei pe tern implica riscuri reduse, fiind recomandate urmatoarele:

- se recomanda fundatii continue pe stratul de pietris cu argila.
- fundul gropii rezultate din sapatura se recomanda a fi bine compactat inainte de turnarea betonului de egalizare.

3.2. Prevederi ale P.U.G /PUZ

Prin PUG al municipiului Ploiești s-a prevăzut funcțiunea de zona:

- IS – zona pentru institutii si servicii de interes general
- IScxr - constructii complexe , cu restrictii intocmire PUZ - PUD

Categoria de folosinta a terenului este de curti-constructii, utilizari permise: institutii publice, locuinte, servicii profesionale, sociale si profesionale, comert, turism, parcare publice, si aferente functiunilor admise.

Utilizari permise cu conditii: oricare din functiunile permise cu conditia existentei unui proiect elaborat conform legii nr. 50 / 1991, republicata, legii nr. 10 / 1995 si cu conditia unui PUZ/PUD aprobat.

Utilizari interzise: unitati economice poluante si care genereaza trafic intens; constructii pe parcele care nu indeplinesc conditiile de suprafata minima si front la strada si asigurarea tuturor functiunilor aferente functiunii dominante; amenajari provizorii sau instalatii de chioscuri pe domeniul public.

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 in care se regaseste amplasamentul studiat este caracterizata de locuinte individuale, dar si locuinte colective si diferite servicii.

3.4. Modernizarea circulației

Se vor asigura parcaje necesare în conformitate cu HG 525 / 1996, pentru investiția dorită.

Pentru asigurarea utilităților se vor realiza bransamente la rețelele existente, urmând ca acestea să se dimensioneze pentru necesarul ce se va calcula la următoarea fază de proiectare.

Conform planului de situație și profilelor transversale atasate, Profilul transversal existent al străzii, în această zonă este:
7, 70 m parte carosabilă, încadrată de trotuare și se propune menținut.
Circulația se desfășoară pe două fire având sens unic.
Imobil propus -- 4 locuințe colective:

- se vor asigura - 6 parcaje atingând un coeficient de 1,5% pentru locuințe
- la Parter va fi amenajat un birou cu maxim 10 angajați conform HGR, Anexa 5, art 5.1, pct 5.1.1.a) este necesar un lac de parcare

Rezultă 7 locuri de parcare necesare pentru investiție.

Se vor asigura 8 parcaje și spațiu manevră astfel încât atât intrarea cât și ieșirea în /din strada Cantacuzino să se realizeze numai cu fața autoturismelor

În incintă se va amenaja o platformă carosabilă propusă, ce va include în total 8 locuri de parcare:

- 6 locuri de parcare cu dimensiunile de 4,50 m x 2,50 m, pozate sub un unghi de 60 grade față de calea de rulare din incintă și spațiu de manevră cu lățimea de 3,50 m.

La intrarea în incintă se va poza o platformă de încrucișare cu lățimea de minim 6,00 m și lungimea de 6,70 m necesară, astfel încât atât intrarea în incintă cât și ieșirea din incintă să se realizeze numai cu fața autoturismului.

- La parterul imobilului se va amenaja 2 locuri de parcare cu dimensiunile de 5,00 m x 2,50 m, în vecinătatea platformei de întoarcere prevăzută în acea zonă având dimensiunile de 12,60 m x 4,00 m.

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

Construcțiile existente se vor desființa în afara de C8 (post trafo) care se va menține.

Beneficiarul dorește realizarea unui imobil de locuințe cu funcțiune mixtă compusă din:

-Spații tehnice la subsol;

-spații birouri la parter;

-etajele 1 și 2 spații de locuit de tip apartamente.

Se propune ca terenul studiat să aparțină unui nou UTR și anume **UTR V6.1** cu funcțiunea astfel:

- **Lb - Zona locuințe colective**, cu indicatori urbanistici maximali:

POT. max=50%
CUT. max=1,50
Rh. max=S+P+2
H max = 14 m

Se vor asigura 8 parcaje si spatiu manevra astfel incat atat intrarea cat si iesirea in /din strada Cantacuzino sa se realizeze numai cu fata autoturismelor.
Pentru locuinte se va asigura un coeficient de 1,5 locuri de parcare.

Se permit servicii, cabinete medicale, birouri, avocatura.

-Retragere 5.0 m fata de aliniamentul existent la strada Gh. Grigore Cantacuzino - tronson principal

-Retragere 2.0 m pentru limita de proprietate Nord si Vest

-Retragere 1,00 si 2.0 m pentru limita de proprietate Est

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 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 blocurilor 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

Spațiile amenajate pentru gararea și parcare a autovehiculelor populației vor fi situate la distanțe de minimum 5 m de ferestrele camerelor de locuit conform Art. 4. c) din OMS 119/2014 .

3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare

Pentru realizarea și exploatarea investitiei vor fi asigurate toate utilitatiile necesare. Conform avizelor obtinute prin certificatul de urbanism nr. din, sunt posibile recordarile la urmatoarele retele:

- **Alimentarea cu apa** – în conformitate cu avizul obtinut nr. 61 din 21.02.2022, racordare de la rețeaua existenta a orasului, pe strada Gheorghe Grigore Cantacuzino se regaseste conducta OL 400 H = 2.4, conducta FO 400 si conducta FO 100 H = 2, detinute de societatea Apa Nova S.R.L.

Conform avizului obtinut de la Apa Nova, debitul de apa ce poate fi furnizat de rețeaua de distributie publica aflata pe strada Gh. Grigore Cantacuzino este de 5 l/s la

presiune de cca, 2.6 bar, in conditii normale de functionare. Un debit suplimentar de incendiu va putea fi asigurat in totalitate sau partial, in functie de capacitatea existenta a retelei publice de apa din zona.

Utilizatorul are obligatia de a-si asigura presiunea si debitul de incendiu din interiorul proprietatii prin intermediul unei gospodarii proprii de apa, cu rezerva intangibila de incendiu, conform normativului P118/2-2013 art.12.3 aliniatul b). Debitul de apa furnizat de reseaua publica de distributie este continuu.

- **Canalizare** - in conformitate cu avizul obtinut nr. 61 din 21.02.2022, racordare de la reseaua existenta a orasului, pe strada Gheorghe Grigore Cantacuzino se afla conducta B700/1050 OVOID NORMALIZAT, detinuta de societatea Apa Nova S.R.L.

In ceea ce priveste reseaua interioara de canalizare, debitul de apa uzata ce poate fi preluat in reseaua publica de canalizare este de 10 l/s. In cazul in care debitul rezultat din calcul este mai mare decat cel pe care il poate prelua Apa Nova Ploiesti prin conducta stradala, se va proiecta un bazin de stocare ape pluviale.

- **Alimentarea cu energie electrica** – in conformitate cu avizul obtinut de la Electrica Distributie Muntenia Nord, nr. 3010210301434 din 11.03.2021, racordare de la reseaua existenta a orasului.

Conform avizului obtinut de la Electrica Distributie Muntenia Nord, este obligatorie respectarea distantelor minime de siguranta (Ordinul ANRE nr. 239 / 2019)

- **Alimentarea cu gaze naturale** – in conformitate cu avizul obtinut nr. 3193 - 317347318 din 23.02.2022, racordare de la reseaua existenta a orasului, pe strada Gheorghe Doja racordare din conducta GN OL JP Ø 12” (subterana), pe strada Rotari racordare din conductele GN OL JP Ø 4” (subterana), GN PE MP Dn 63 mm (subterana), iar pe strada Vasile Lupu racord din conducta GN OL JP Ø 8” (subterana).

Conform avizului obtinut de la DistriGaz Sud Retele este obligatori respectarea NTPEE aprobate prin Ordinul ANRE 89 / 2018.

- **Telefonie** – in conformitate cu avizul obtinut nr. din , se va racorda la reseaua existenta a orasului, astfel pe strada Gheorghe Grigore Cantacuzino se afla canalizatie telefonica (subterana), dar si cablu telefonic aerian, detinute de Telekom Romania Communications S.A.

3.7. Protectia mediului

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

Se vor respecta prevederile O.M.S. nr. 119 / 2014, modificat si completat cu O.M.S. nr. 994 / 2018, referitoare la zonele de protectie sanitara, distantele dintre cladiri, etc., toate precizate in avizul emis de Directia de Sanatate Publica, nr. 438 / 08.10.2021.

Colectarea gunoiului 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 publica

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

Este important ca noua zona sa dispuna de echipamentele necesare pentru o buna functionare si asigurarea tuturor necesitatilor

In prezent, imobilul este proprietate particulara a domnului Frusinoiu Bogdan Florin si a doamnei Frusinoiu Carmen Antoaneta.

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 unor investitii, care contribuie in ceea ce priveste nivelul de trai, cat si pentru incurajarea de investitii noi in Municipiul Ploiesti.

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, 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.

COSTURI AFERENTE INVESTIȚIEI

Costurile aferente investițiilor vor fi asigurate efectiv din fondurile beneficiarilor finali.

NORME DE TRAFIC

Datorită creșterii indicatorilor urbanistici maximali pentru amplasamentul ce se dorește a fi reglementat se vor evidenția creșteri și asupra normelor de trafic, însă foarte reduse.

ÎNTOCMIT

Arh. BOGDAN GEORGESCU