



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: **PUZ - SCHIMBARE DESTINATIE DIN ZONA
INDUSTRIE POLUANTA SI DEPOZITE PENTRU
CONSTRUIRE CARTIER REZIDENTIAL SI
FUNCTIUNI COMPLEMENTARE (ZONA ST.
58.100 mp)**

BENEFICIAR: **S.C. INSPET S.A.**

AMPLASAMENT : **Mun. Ploiesti, Str. Crasmaritelor, nr. 4-4B-4D, jud. Prahova**

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

PROIECT : PUZ - SCHIMBARE DESTINATIE DIN ZONA INDUSTRIE
POLUANTA SI DEPOZITE PENTRU CONSTRUIRE CARTIER
REZIDENTIAL SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE (ZONA ST.
58.100 mp)
BENEFICIAR: S.C. INSPET S.A.
AMPLASAMENT : Mun. Ploiesti, Str. Crasmaritelor, nr. 4-4B-4D, 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. CERTIFICAT DE URBANISM -
2. EXTRASE DE CARTE FUNCARA: NR. CAD. 124555, NR. CAD. 142134, NR. CAD. 142135, NR. CAD. 142662
3. AVIZE -

PIESE SCRISE SI DESENATE

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



MEMORIU DE PREZENTARE

CAPITOLUL 1 – INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere a documentatiei

PROIECT : **PUZ - SCHIMBARE DESTINATIE DIN ZONA INDUSTRIE POLUANTA SI DEPOZITE PENTRU CONSTRUIRE CARTIER REZIDENTIAL SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE (ZONA ST. 58.100 mp)**

BENEFICIAR: **S.C. INSPET S.A.**

Proiectant: **S.C. BIG STUDIO ARH-DESIGN S.R.L.**
 Arh. BOGDAN GEORGESCU

Subproiectanti, colaboratori: **Suport topografic: Engineering & Land Surveying S.R.L.**

1.2. Obiectul documentatiei

Prezenta documentatie **PUZ - SCHIMBARE DESTINATIE DIN ZONA INDUSTRIE POLUANTA SI DEPOZITE PENTRU CONSTRUIRE CARTIER REZIDENTIAL SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE (ZONA ST. 58.100 mp)**

este o etapa intermediara in demersurile beneficiarului **S.C. INSPET S.A.**

Accesul se va realiza din Strada Crasmaritelor.

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 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 care face obiectul prezentului Plan Urbanistic Zonal este:

- **NR. CADASTRAL 124555, S = 11.277 mp**, aparține **S.C. INSPET S.A.**, în conformitate cu certificat de atestare nr. Seria M 03 nr. 0482 din 22.09.1993, emis de Ministerul de Interne și a extrasului de carte funciara nr. 146230 / 21.10.2021, terenul aflându-se în intravilanul Municipiului Ploiești.
- **NR. CADASTRAL 142134, S = 32.416 mp**, aparține **S.C. INSPET S.A.**, în conformitate cu act notarial nr. 2050 / 09.10.2018, emis de Notar Public Botezatu Ioana Eleonora și act administrativ nr. 1745 / 23.05.2018, emis de Tribunalul Prahova și a extrasului de carte funciara nr. 146233 / 21.10.2021, terenul aflându-se în intravilanul Municipiului Ploiești.
- **NR. CADASTRAL 142135, S = 649 mp**, aparține **S.C. INSPET S.A.**, în conformitate cu act notarial nr. 2051 / 09.10.2018, emis de Notar Public Botezatu Ioana Eleonora și act administrativ nr. 1745 / 23.05.2018, emis de Tribunalul Prahova și a extrasului de carte funciara nr. 146232 / 21.10.2021, terenul aflându-se în intravilanul Municipiului Ploiești.
- **NR. CADASTRAL 142662, S = 600 mp**, aparține **S.C. INSPET S.A.**, în conformitate cu act administrativ nr. 1745 / 23.05.2018, emis de Tribunalul Prahova și a extrasului de carte funciara nr. 146231 / 21.10.2021, terenul aflându-se în intravilanul Municipiului Ploiești.
- **NR. CADASTRAL 124231, S = 950 mp**, aparține **Calin Viorica**, în conformitate cu actul notarial 1758 / 07.12.2017, emis de Notar Public Tudose Ioana Adriana, și a extrasului de carte funciara nr. 146236 / 21.10.2021, terenul aflându-se în intravilanul Municipiului Ploiești.

Zona studiată 58.100 mp
Zona reglementată 45.892 mp

Zona din proximitate se dezvoltă și este caracterizată de numeroase centre comerciale, showroom-uri auto, restaurante și saloane de evenimente.

2.2. Încadrarea în localitate

Terenul studiat se află în zona centrală a mun. Ploiești, pe Strada Crasmaritelor.

În ceea ce privește vecinătățile:

- Nord-Vest – Strada Crasmaritelor
- Sud-Vest: Nr. Cadastral 145522
- Sud - Est: Nr. cadastral 142133
- Nord-Est: Nr. cadastral 142133

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 Candesti” (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 Crasmaritelor.

Zona studiată este accesibilă orașului Ploiești cu ajutorul Străzii Strandului și mai apoi prin strada Gheorghe Doja. Zona studiată este caracterizată de diverse spații comerciale, showroom-uri auto.

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 S.C. INSPET S.A., se afla edificate alte constructii si anume:

- Pe terenul cu numarul cadastral 124555 se afla constructie C 14, numar cadastral 124555-C14, cu destinatia constructii industriale si edilitare, in suprafata construita de 652 mp si suprafata desfasurata de 2128 mp.
- Pe terenul cu numarul cadastral 142134 se afla constructie C1 ci constructie C2, identificate cu numerele cadastrale 142134-C1 si 142134-C2 cu destinatia C1-constructii administrative si social culturale ci C2-constructii anexa. Pentru constructie C1 suprafata construita este de 421 mp, iar pentru constructie C2 este de 22 mp.

2.6.Echiparea edilitară

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

- Alimentarea cu energie electrica: se va racorda la reseaua detinuta de Electrica Sud Muntenia.
- Alimentare cu gaze naturale: se va racorda la reseaua detinuta DistriGaz Sud Retele
- Alimentarea cu apa si canalizare: se va racorda la reseaua detinuta 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-constructii.

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 functiunea servicii, astfel se vor crea noi 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 aprobat: zona industrie si depozitare - ID

Actualmente terenul se afla in UTR N19 cu:

- ID (Zona pentru industrie si depozitare) – POT = % si CUT =

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 Crasmaritelor, 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 NOU cu urmatoarele reglementari urbanistice: UTR 19 A

Destinatia va fi urmatoarea:

- Lb 1 - SUBZONA Locuinte colective cu regim de inaltime mixt P+2-4

POT propus = 25%

CUT propus = 3.9

Rh max. = P+16

- Lb 2 - SUBZONA Locuinte colective cu regim de inaltime mixt P+2-4

POT propus = 50%

CUT propus = 1.8

Rh max. = P+4

- Lb 3 - SUBZONA Locuinte colective cu regim de inaltime mixt P+2-4

POT propus = 50%

CUT propus = 1.5

Rh max. = P+2

- SP1 - SUBZONA Spatiilor verzi

POT propus = 10%

CUT propus = 1.0

Rh max. = P+1

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 alta natură care ar putea prejudicia mediul natural și construit existent. Iar în ceea ce privește poluarea fonica, a aerului sau chiar a solului se vor lua măsuri care să stopeze cât mai mult toate cele trei tipuri prezate.

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 sticla, 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 publica

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 INSPET S.A., iar obiectivul propus este oportun, datorită faptului că este reprezentat de zonă mixtă atât instituții și servicii, cât și locuințe colective.

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 proprietatea 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 prioritatiile 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.

ÎNTOCMIT
Arh. BOGDAN GEORGESCU