



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: **INTOCMIRE P.U.Z. – RIDICARE RESTRICTIE DE
CONSTRUIRE PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL
LOCUINTE COLECTIVE SI COMPLEX COMERCIAL
(ZONA ST. 9402 mp)**

BENEFICIAR: **S.C. BAUPARTNER S.R.L.**

AMPLASAMENT : **Mun. Ploiesti, Str. Gheorghe Grigore Cantacuzino, nr. 44, 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 : **INTOCMIRE P.U.Z. – RIDICARE RESTRICTIE DE CONSTRUIRE PENTRU
CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINTE COLECTIVE SI COMPLEX
COMERCIAL (ZONA ST. 9402 mp)**

BENEFICIAR: **S.C. BAUPARTNER S.R.L.**

AMPLASAMENT : **Mun. Ploiesti, Str. Gheroghe Grigore Cnatacuzino, nr. 44, 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 STUDIUL DE OPORTUNITATE
2. CERTIFICAT DE URBANISM -
3. EXTRASE DE CARTE FUNCARA: NR. CADASTRAL 128636
4. AVIZE – Aviz Gaze: nr. 316533715 din 30.06.2021
 - Aviz Telekom: nr. 100/05/02/02/01/03/B/PH/1453 din 22.06.2021
 - Aviz Electrica: nr. 138612 / 22.06. 2021
 - Aviz DSP: nr. 334 / 30.07.2021

PIESE SCRISE SI DESENATE

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



MEMORIU DE PREZENTARE

CAPITOLUL 1 – INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere a documentatiei

PROIECT : **INTOCMIRE P.U.Z. – RIDICARE RESTRICTIE DE CONSTRUIRE PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINTE COLECTIVE SI COMPLEX COMERCIAL (ZONA ST. 9402 mp)**

BENEFICIAR: **S.C. BAUPARTNER S.R.L.**

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

Subproiectanti, colaboratori:

1.2. Obiectul documentatiei

Prezenta documentatie **INTOCMIRE P.U.Z. – RIDICARE RESTRICTIE DE CONSTRUIRE PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINTE COLECTIVE SI COMPLEX COMERCIAL (ZONA ST. 9402 mp)** este o etapa intermediara in demersurile beneficiarului **S.C. BAUPARNER S.R.L.**

Accesul se va realiza din Strada Gheorghe Grigore Cantacuzino.

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
- P.U.Z. aprobat prin H.C.L. nr. 23 / 31.01.2012 - „Modificare indicatori urbanistici”, cu amplasamentul pe strada Gheorghe Grigore Cantacuzino, nr. 44, Municipiul Ploiești, județul Prahova, beneficiar – S.C. BAUPARTNER S.R.L.

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 128636, S = 1.536 mp**, aparține S.C. BAUPARTNERS.R.L., în conformitate cu contractul de vânzare-cumpărare autentificat cu nr. 3500 din 16.12.2010 și a actului adițional nr. 130 din 14.01.2011, emise ambele de Notar Public Meirosu Mihai Gabriel, terenul aflându-se în intravilanul Municipiului Ploiești.

Zona studiată 9.402 mp

Zona reglementată 1.536 mp

Zona din proximitate se dezvoltă este caracterizată de blocuri-locuințe colective, dar și de locuințe individuale cu regimul de înălțime Parter sau P+1. În proximitatea amplasamentului există mai multe unități de învățământ, atât grădinițe, cât și școli, liceul A.I.Cuza, dar și alte centre specializate de educație. Chiar foarte aproape de acesta vis-à-vis, este amplasat și Spitalul Lotus, investiție recentă. În zona se regăsesc și centre comerciale, pub-uri și restaurante.

În vecinătatea amplasamentului au fost aprobate următoarele Planuri Urbanistice:

- PUZ – pe strada Gh. Gr. Cantacuzino, nr. 44, aprobat prin HCL nr. 23 / 31.01.2012
- PUD – pe strada Gh. Gr. Cantacuzino, nr. 43, aprobat prin HCL nr. 300 / 30.08.2010 (UTR V6 – POT 50 % - CUT 1,50) IScxr
- PUD – pe strada Gh. Gr. Cantacuzino, nr. 37, aprobat prin HCL nr. 149 / 24.04.2008 (UTR V6 – POT 50 % - CUT 1,50) IScxr

2.2. Încadrarea în localitate

Terenul studiat se afla in zona centrala a mun.Ploiesti, pe Strada Gheorghe Grigore Cantacuzino.

In ceea ce priveste vecinatatiile:

- Nord: Nr. cadastral 131532
- Sud: Acces strada Gheorghe Grigore Cantacuzino
- Est: Nr. cadastral 147564
- Vest: Nr. cadastral 138009

2.3. Elemente ale cadrului natural

Localizarea in orasul Ploiesti face ca absolut toate caracteristicile geografice pe care le are orasul sa influentele 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).

Din punct de vedere climatic, Ploiestiul se caracterizeaza cu o Temperatura medie anuală este de 10,5°C, avand diferite influente 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 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 Strada Gheorghe Grigore Cantacuzino.

Zona studiata este accesibila cu restul orasului deoarece este amplasat in centru, ca refer fiind in spatele Casei de Cultura a Sindicatelor, a Primariei Municipiului Ploiesti.

Pentru a se evita blocajele sau ambuteiajele, cauzate de numarul de persoane care va fi mai ridicat datorita realizarii investitiei propuse, este absolut necesara intocmirea unui studiu de fundamentare a circulatiei, care sa propuna solutii, astfel incat investitia sa nu creeze neplaceri la nivel local.

2.5. Ocuparea terenurilor

In prezent pe terenul ce apartine S.C. BAUPARTNER S.R.L. se afla:

- Pe terenul cu numarul cadastral 128636 nu se afla edificate alte 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: se va racorda la rețeaua detinuta de Electrica Sud Muntenia.
- Alimentare cu gaze naturale: se va racorda la rețeaua detinuta DistriGaz Sud Rețele, existand conductele 12 Toli OL, Bransamentul de 1 Top OL, conducta 1 1/2 Toli OL, conducta 63 mm PE.
- Alimentarea cu apa si canalizare: se va racorda la rețeaua detinuta de Apa Nova.
- Telefonie: se va racorda la rețeaua detinuta de Telekom Romania, in zona exista canalizatie telefonica.

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

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 Ordinului 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 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 proprii 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 autoritatilor 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 3750 m in raza de grad IV de influentala (3.750 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, D.

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 III cu frecvența de $10^{-5} - 10^{-6}$ (**table 1 - Matrice de compatibilitate teritorială cu alternativa construită - pe teren au fost construcții care s-au desființat**) fiind permise construcțiile de tipul A, B, C, D.

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

3. tip C:

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

b) construcții – servicii, 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;

4. tip D:

a) toate categoriile de zone funcționale și toate categoriile de construcții;

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

2.8. Opțiuni ale populației

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

Zona studiată în PUZ, va beneficia de o îmbunătățire a calității vieții riveranilor prin investiția propusă, care presupune construirea de noi imobile cu funcțiune mixtă locuințe și servicii, astfel se vor crea locuințe noi, dar și locuri de muncă.

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:

LM – zona rezidentiala cu cladiri cu mai mult de doua niveluri, cu functiunea dominanta de locuire si functiuni complemenetare: comert, servicii, circulatie corosabila si pietonala, anexe edilitar-gospodaresti;

SP – zona spatii verzi; SPa – spatii verzi amenajate si SPp – parcare cu dale inierbate;

CC – zona cai de comunicatie, respectiv **CCr – cai de comunicatie rutiere.**

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

Actualmente terenul se afla in **UTR V6** cu POT 60% si CUT 1.8 conform plansei Situatii existente conform PUG si PUZ aprobat prin HCL nr. 23 / 31.01.2012

Reguli de amplasare – retrageri minime:

- minim 11,8 m fata de axul strazii Gh. Gr. Cantacuzino
- minim 5,8 m fata de aliniamentul strazii Gh. Gr. Cantacuzino

3.3. Valorificarea cadrului natural

Amplasarea investitiei nu va conduce la schimbarea destinatiei 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.

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 Gheorghe Grigore Cantacuzino, 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 V6-A

UTR cu urmatoarele reglementari urbanistice:

Varianta 1

IS – ZONA INSTITUTII SI SERVICII cu urmatorii indicatori:

POT max. = 50%

CUT max. = 1,5

Rh max. = P+2

H max. = 12m

Lb – ZONA LOCUINTE COLECTIVE LOCUINTE COLECTIVE cu urmatorii indicatori:

POT max. = 50%

CUT max. = 2,90

Rh max. = S+P+4+5R

H max. = 23m

Varianta 2

IS/Lb – ZONA MIXTA INSTITUTII SI SERVICII SI LOCUINTE COLECTIVE

POT max. = 50%

CUT max. = 1,80

Rh max. = S+P+4+5R

H max. = 23m

Beneficiarul doreste construirea unui imobil cu functiune mixta, atat locuinte colective, cat si servicii. In Planul de Mobilare U-06, cladirea P+1 va avea functiunea de birouri, iar cealalta va fi de locuinte colective.

3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare

Pentru realizarea și exploatarea investitiei vor fi asigurate următoarele utilități:

- Alimentarea cu apa:
- Canalizare:
- Alimentarea cu energie electrica: In conformitate cu avizul obtinut de la SDEE PLOIESTI, nr. 147626 din 05.07.2021, in zona se afla LEA 0.4 kV, aflata pe strada Gheorghe Grigore Cantacuzino si pe Str. Piatra Craiului.
- Alimentare cu gaze naturale: In conformitate cu avizul obtinut de la Distriga Sud Retele, identificat cu nr. 316533715 din 30.06.2021, in zona studiata se afla conductele: Pe strada

Gheorghe Grigore Cantacuzino se afla Conducta 12 Toli OL si Bransamentul 1 Tol OL, iar pe strada Piatra Craiului se afla Conducta 1 1/2 Toli OL si conducta 63 mm PE

- Telefonie: In conformitate cu avizul obtinut de la Telekom Romania, identificat cu 100/05/02/02/0/1/03/B/PH/1453 din 22.06.20521

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. Protectia 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 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 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 BAUPARTNER S.R.L., 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, 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.

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