



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.**

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

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

**Zona studiată 58.100 mp**

**Zona reglementată 45.892 mp**

Zona din proximitate se dezvoltă 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 are diferențe de nivel de aproximativ 4 - 6 m și 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 orașul 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.

În ceea ce privește calea ferată din vecinătate, este străbatută de aproximativ 10 trenuri pe zi de călători pe ruta Ploiești Sud-Maneciu (5 trenuri de la Ploiești Sud la

Maneciu si 5 trenuri de la Maneciu la Ploiesti Sud), si inca cateva marfare pe luna. Pe perioada verii, trenurile de calatori sunt mai dese, respectiv 9 trenuri de la Ploiesti catre Maneciu si 9 trenuri de la Maneciu catre Ploiesti Sud, in total 18/zi.

Transportul in comun – In vecinatatea amplasamentului studiat circula traseele publice 40 si 40 B.

### **2.5. Ocuparea terenurilor**

In prezent pe terenul ce apartine 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**

In 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. Optiuni ale populatiei**

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 topografică a terenului studiat, scara 1: 500, cu cote și curbe de nivel, arată că terenul este o zonă cu suprafața plană.

Terenul nu prezintă probleme de stabilitate, fiind cu aproximativ orizontal și totodată nu este supus unor riscuri naturale, care pot prejudicia suprafața studiată.

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

În privința destinației terenului în conformitate cu planurile urbanistice actuale PUZ aprobat: zonă industrie și depozitare - ID

Actualmente terenul se află în UTR N19 cu:

- ID (Zonă pentru industrie și depozitare) – POT = % și CUT =

### **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.

Construibilitatea în perimetrul studiat nu este afectată de diferite procese geomorfologice, terenul este relativ uniform și nu prezintă denivelări.

### **3.4. Modernizarea circulației**

Planul Urbanistic Zonal propune modernizarea circulației existente, prin întocmirea unui proiect de specialitate de fundamentare a circulației.

Totodată, fiind propusă o zonă mixtă cu locuințe colective și servicii se va crea un flux mai mare de mașini, care va fi tratat în studiul de fundamentare a circulației.

În același timp, accesul se va realiza din Strada Crasmaritelor, iar numărul de locuri de parcare trebuie să fie în conformitate cu HGR 525 din 1996.

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

Se propune ca terenul studiat să aparțină unui nou UTR și anume

**UTR NOU** cu următoarele reglementări urbanistice: UTR 19 A

Destinația va fi următoarea:

**- Lb 1 - SUBZONA Locuințe colective cu regim de înălțime înalt P+16**

POT propus = 30%

CUT propus = 3.9

Rh max. = P+16

In cladirea P+16 se doreste ca la parterul acesteia si la etajul 1 sa se desfasoare activitati comerciale, la etajele urmatoare (3-4 nivele) vor exista birouri destinate zonei IT, iar in restul etajelor vor fi apartamnte de locuit.

**- 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 mic P+2**

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. 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. Iar in ceea ce priveste poluarea fonica, a aerului sau chiar a solului se vor luat masuri care sa stopeze cat mai mult toate cele trei tipuri prezate.

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 beneficiarilor.

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

In prezent, imobilele sunt proprietate particulara a INSPET S.A., iar obiectivul propus este oportun, datorita faptului ca este reprezentat de zona mixta atat institutii si servicii, cat si locuinte 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 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;

In ceea ce priveste dotarile se precizeaza urmatoarele:

- la o distanta mai mica de 300 m: este prezenta Piata Obor

- la o distanta mai mica de 500 m: complexuri comerciale precum AFI Ploiesti, Dedeman, Artsani, Lidl.

- la o distanta mai mica de 600 m: este situate Spitalul Judetean de Urgenta-Sectie Pneumologie si la aproximativ 800 m Policlinica Praga.

- la mai putin de 800 m distanta se afla 2 scoli: Scoala Anton Pann, Scoala Sf. Vineri si un Liceul Tehnologic Spiru Haret si la aproximativ 1km se afla Colegiul National I.L. Caragiale.

- la o distanta mai mica de 800 m: se afla 3 gradine: Gradinita nr. 43, Gradinita nr. 14, Gradinita nr. 29, iar la 1 km alte 3 gradinite: Gradinita nr. 38, Gradinita nr. 5 si Gradinita Nichita Stanescu.

## **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 prioritățile sale o reprezintă dezvoltarea urbanistică durabilă și armonioasă, dar și bransarea la toate rețelele edilitare necesare.

Prin implementarea reglementărilor stabilite în documentația PUZ se vor crea premisele unei dezvoltări urbane durabile.

## **COSTURI AFERENTE INVESTIȚIEI**

Costurile aferente investiției și rețelelor necesare vor fi suportate în întregime de investitor.

Investitorii vor suporta următoarele costuri: toate lucrările de proiectare necesare implementării soluției propuse.

- costurile legate de lucrările de cadastru și mișcarea terenurilor.
- costurile legate de avizarea PUZ-ului și a studiilor premergătoare.
- toate costurile legate de proiectarea, avizarea și edificarea viitoarelor construcții.
- costurile legate de extindere și bransament.
- costurile amenajării parcajelor, circulației auto și pietonale, costurile racordurilor auto la stradă nou propusă.

## **NORME DE TRAFIC**

Se va respecta HGR 525/1996, pentru amenajarea locurilor de parcare necesare în corelare cu activitatea fiecărei construcții în parte.

Conformarea circulațiilor va fi realizată conform prescripțiilor Regulamentului Local de Urbanism aferent prezentului P.U.G. al municipiului Ploiești. Morfologia sistemului de circulații interioare zonei reglementate se va stabili în faza de proiectare P.T.-D.D.E.

Conform REGULAMENTUL GENERAL DE URBANISM se vor asigura:

- pentru toate categoriile de construcții și amenajări autorizate în baza prezentului PUZ și RLU se vor asigura accese carosabile de legătură cu rețeaua de circulație majoră și cu mijloacele de transport în comun.
- se va propune modernizarea profilelor stradale a drumurilor existente, Strada Alba Iulia, în zona studiată conform planșei Reglementări Urbanistice și a profilelor stradale minime propuse, reprezentate pe planșa U03-REGLEMENTARI URBANISTICE;
- se vor asigura accese carosabile pentru evacuări în caz de urgență (cutremure, inundații, incendii);
- pentru toate categoriile de construcții se vor asigura parcuri în conformitate cu Anexa nr. 5 a HG 525/1996 – Regulamentul General de Urbanism și prevederile normativului P132-93, în funcție de destinația fiecărei construcții;

## **GABARITUL DRUMULUI, CATEGORIE, PROFILE:**

Având în vedere funcțiunea propusă pentru zona reglementată și concentrarea activităților într-un areal restrâns, se estimează un volum redus de trafic generat de zona reglementată către intravilanul municipiului Ploiești. Rețeaua locală de strazi din interiorul municipiului va fi afectată minimal de propunerile prezentei documentații de urbanism.

Parcajele vor fi asigurate in conformitate cu prevederile Normativului pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități urbane 1,5 loc de parcare / 1 locuinta.

Racordurile circulatiilor de incinta cu aliniamentele str. Alba Iulia vor fi realizate conf. prevederilor Normativului pentru amenajarea intersectiilor la nivel pe drumuri publice, indicativ 600/2010.

Capacitatile de transport vor fi reduse. Traficul rutier in zona reglementata se va efectua preponderent cu autovehicule a caror masa totala maxima autorizata, conform Anexei 2 a Ordonantei nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, nu depaseste 40000 Kg, respectiv 8,00 tone pe osie.

- **PRIORITĂȚI DE INTERVENȚIE**
- Rezolvarea circulației carosabile ;
- Ocuparea rațională a terenului in contextul cadrului construit ;
- Echiparea edilitară completă, proiectarea unitară și coordonată a rețelelor;
- Aspectul arhitectural artistic;
- Respectarea regulamentului local de urbanism.

**Î N T O C M I T**  
**Arh. BOGDAN GEORGESCU**