



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 LUCRARII: STUDIU DE OPORTUNITATE – RIDICARE
RESTRICTIE DE CONSTRUIRE, MODIFICARE
REGLEMENTARI URBANISTICE SI SCHIMBARE
DESTINATIE: DIN ZONA MIXTA LOCUINTE
COLECTIVE SI INSTITUTII SI SERVICII, IN ZONA
INSTITUTII SI SERVICII**

BENEFICIAR: S.C. ISTIN S.R.L.

**AMPLASAMENT : Mun. PLOIESTI, T.8 P98/5, 98/4 - INTRAVILAN, Nr. cad. 147383,
jud. Prahova.**

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



PROIECT : **STUDIU DE OPORTUNITATE – RIDICARE RESTRICTIE DE
CONSTRUIRE, MODIFICARE REGLEMENTARI URBANISTICE
SI SCHIMBARE DESTINATIE: DIN ZONA MIXTA LOCUINTE
COLECTIVE SI INSTITUTII SI SERVICII, IN ZONA INSTITUTII SI
SERVICII**

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

AMPLASAMENT : **Mun. PLOIESTI, T.8 A98/5, 98/4 - INTRAVILAN, Nr. cad. 147383,
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 - 945 / 21.10.2024
2. EXTRASE DE CARTE FUNCARA: nr. cerere 173849 / 11.11.2024
3. AVIZE -

PIESE SCRISE SI DESENTATE

4. MEMORIU
5. U.01 INCADRARE IN PUG-INCADRARE IN UTR
6. U.01.1 INCADRARE IN MOBILITATE SI ETERRA
7. U.01.2 INCADRARE IN SATELIT
8. U.02 SITUATIE EXISTENTA
9. U.03 REGLEMENTARI URBANISTICE



MEMORIU DE PREZENTARE

CAPITOLUL 1 – INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere a documentatiei

PROIECT : **STUDIU DE OPORTUNITATE – RIDICARE RESTRICTIE DE CONSTRUIRE, MODIFICARE REGLEMENTARI URBANISTICE SI SCHIMBARE DESTINATIE: DIN ZONA MIXTA LOCUINTE COLECTIVE SI INSTITUTII SI SERVICII, IN ZONA INSTITUTII SI SERVICII**

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

AMPLASAMENT : **Mun. PLOIESTI, T.8 P98/5, 98/4 - INTRAVILAN, Nr. cad. 147383, jud. Prahova.**

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

Subproiectanti, colaboratori: **P.F.A. ING. LAURENTIU ANGHELACHE**

1.2. Obiectul documentatiei

Prezenta documentatie **STUDIU DE OPORTUNITATE – RIDICARE RESTRICTIE DE CONSTRUIRE, MODIFICARE REGLEMENTARI URBANISTICE SI SCHIMBARE DESTINATIE: DIN ZONA MIXTA LOCUINTE COLECTIVE SI INSTITUTII SI SERVICII, IN ZONA INSTITUTII SI SERVICII** este o etapa intermediara in demersurile beneficiarilor **S.C. ISTIN S.R.L.**

Accesul se va realiza din Strada Strandului.

Terenul se afla in zona cu restrictie de construire pana la elaborare PUZ si restrictie de construire generata de intersectie in conformitate cu PUG si RLU aprobate ale mun. Ploiesti. Se doreste ridicarea restrictiei de construire si schimbarea destinatiei in zona institutii si servicii pentru construire restaurant, spatii de cazare, birouri, cabinete medicale etc.

1.3. Surse documentare

- Planul Urbanistic General al mun. Ploiesti;
- Acte de proprietate;

- Ridicare topografica sc. 1:500;
- Deplasari in teren;
- Legea 350/2001, privind amenajarea teritoriului si urbanismul, cu modificarile si completarile ulterioare;
- OMS 119/2014, 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;
- O.U.G. 195/2005, privind protectia mediului, cu modificarile si completarile ulterioare;
- Legea nr. 107/1996, privind apele, cu modificarile si completarile ulterioare;
- HG 525/1996, privind regulamentul general de urbanism, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare.

Documentatia se intocmeste in conformitate cu prevederile Legii 350/2001, privind amenajarea teritoriului si urbanismul, cu modificarile si completarile ulterioare, Legii nr. 50/1991, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, precum si in conformitate cu HG 525/1996, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, privind regulamentul general de urbanism. Deasemenea, s-a avut in vedere REGLEMENTAREA TEHNICA – GHID PRIVIND METODOLOGIA DE ELABORARE SI CONTINUTUL – CADRU AL PLANULUI URBANISTIC ZONAL – indicativ GM – 010 – 2000, aprobat cu ordinul MLPAT nr. 176/N/16 august 2000.

CAPITOLUL 2 – STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1. Zona studiata si zona reglementata

In afara de terenul ce se doreste a fi reglementat (nr. cad. 147383, S= 5163 mp), zona studiata mai cuprinde:

- Imobilul cu **NR. CADASTRAL 150349, S = 2.112 mp**, aflat in proprietatea unei persoane fizice.
- Imobilul cu **NR. CADASTRAL 123575, S = 2.759 mp**, apartine **S.C. GAMA CENTER S.R.L.**,
- **NR. CADASTRAL 147384, S = 5.000 mp**, apartine **S.C. CRAFT ECO LPG OIL S.R.L.**,
- **Str. Strandului – DJ102E, S = 4.259mp**, apartine domeniului public al mun. Ploiesti.

Terenul ce alcatuieste zona reglementata a prezentului Plan Urbanistic Zonal este:

- **NR. CADASTRAL 147383, S = 5.163 mp**, apartine **ISTIN S.R.L.**, in conformitate cu actul de dezlipire autentificat cu nr. 584 / 08.03.2021, emis de Notar Public Popescu Viorica si cu extrasului de carte funciara anexat, terenul aflandu-se in intravilanul Municipiului Ploiesti.
-

Zona studiata = 19.293 mp

Zona reglementata = 5.163 mp

Zona din proximitate se dezvolta, este caracterizata de numeroase cladiri cu destinatia de servicii, dar si de locuinte.

In vecinatate s-au aprobat urmatoarele planuri urbanistice zonale, respectiv de detaliu:

- P.U.Z. aprobat prin H.C.L. 241/2009, beneficiar S.C. DIBAS AUTO S.R.L., „Modificare indicatori urbanistici”, str. Strandului 48, P.O.T. max.=40%, C.U.T. max.=1.5;
- P.U.Z. aprobat prin H.C.L. 197/2011, beneficiar S.C. ANA-MARIA POP S.R.L., S.C. AMP INVEST S.R.L., „Ridicare restrictie de construire, S.C.himbare destinatie teren, modificare regim de alinieri”, str. Strandului 53-55, P.O.T. max.=50%, C.U.T. max.=1.5;
- P.U.Z. aprobat prin H.C.L. 369/2014, beneficiar S.C. PERINI LANG HOLDING S.A., „Reactualizare P.U.Z. si modificare P.O.T. conform P.U.Z. aprobat cu H.C.L. 195/2007”, str. Strandului 61A, P.O.T. max.=40%, C.U.T. max. =1.8;
- P.U.Z. aprobat prin H.C.L. 448/2016, beneficiar S.C. BULROM GAS IMPEX S.R.L., „Ridicare restrictie de construire, S.C.himbare destinatie zona, modificare indicatori urbanistici”, str. Strandului 44, P.O.T. max.=50%, C.U.T. max.=1;
- P.U.Z. aprobat prin H.C.L. 375/2021, beneficiar municipiul Ploiesti, „Reconfigurare structura rutiera pe strada Strandului, piste biciclete, statie capat linie, sens giratoriu”, strada Strandului, **documentatie care a generat profilul stradal pentru prezentul studiu („1d-1d”)**.
- P.U.Z. aprobat prin H.C.L. 424/2023, beneficiar d-nul PETCU NICOLAE, „Ridicare restrictie si atribuire indicatori urbanistici pentru construire centru comercial”, str. Strandului 59, P.O.T. max.=50%, C.U.T. max.=1.5;
- P.U.D. aprobat prin H.C.L. 242/2013, beneficiar S.C. MARC COM S.R.L., „Ridicare interdictie temporara de construire pentru extindere depozitare”, str. Strandului 49, P.O.T. max.=50%, C.U.T. max.=1.5;
- P.U.D. aprobat prin H.C.L. 509/2017, beneficiar S.C. RHODOS COM S.R.L., „Construire hala multifunctionala, sediu administrativ, spalatorie si spatiu comercial”, str. Strandului 51, P.O.T. max.=50%, C.U.T. max.=1.5;
- P.U.D. aprobat prin H.C.L.531/2021, beneficiar S.C. CRAFT ECO LPG OIL S.R.L., „Ridicare restrictie pentru construire spalatorie auto self care”, str. Strandului 45A, P.O.T. max.=50%, C.U.T. max.=1.5.

2.2. Incadrarea in localitate

Terenul reglementat se afla in zona de est a mun. Ploiesti, pe Strada Strandului.

In ceea ce priveste vecinatatiile:

- Nord: nr. cad. 150349 (persoana fizica);
- Sud: Str. Strandului;
- Est: nr. cad. 147384 (S.C. CRAFT ECO LPG OIL S.R.L.);
- Vest: nr. cad. 123575 (S.C. GAMA CENTER S.R.L.).

2.3. Elemente ale cadrului natural

Localizarea in orasul Ploiesti face ca mare parte din caracteristicile geografice pe care le are orasul sa influenteze 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 printr-o temperatura medie anuala de 10,5°C, avand diferite influente nordice, vestice sau sudice care pot afecta temperaturile respective prin masele de aer prezente. Cantitatea medie multianuala de precipitatii este de 600 mm, cu 30-40 mm in ianuarie si 88 mm in luna iunie. Orasul se afla sub influenta predominanta a vanturilor de nord-est (40%) si de sud-est (23%), cu o viteza medie de 3,1 m/sec.

2.4. Circulatia

Amplasamentul studiat are acces din Strada Strandului.

Zona studiata este accesibila orasului Ploiesti datorita faptului ca amplasamentul este conectat zonei centrale prin strada Strandului – Gh. Doja.

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.

In conformitate cu profilul din PUG Ploiesti se precizeaza 10,5 m parte carosabila stanga-dreapta, 2,00 m spatiu verde stanga-dreapta si 5,00 m trotuar stanga-dreapta si retragere 50,00 m fata de aliniament, reprezentand plantatie de protectie (Ppr).

2.5. Ocuparea terenurilor

In prezent, pe terenul ce apartine S.C. ISTIN S.R.L. nu se afla edificate constructii.

2.6.Echiparea edilitara

In zona terenului reglementat 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: se va racorda la reseaua de telefoane detinuta de Orange Communications Romania S.A.

2.7. Probleme de mediu

Pentru buna functionare a investitiei propuse si pentru o dezvoltare durabila a zonei vor fi necesar de respectat o serie de masuri de protectie a mediului.

Categoria de folosinta a amplasamentului este de arabil.

2.8. Disfunctionalitati

- traficul intens
- mix de functiuni: spatii comerciale, spatii de cazare, restaurante, rezidentiale.
- intersectia Str. Strandului-Str. Drumul Serii

CAPITOLUL 3 - PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

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 aproximativ orizontal si totodata nu este supus unor riscuri naturale, care pot prejudicia suprafata studiata.

3.2. Prevederi ale P.U.G.

In privinta destinatiei terenului, in conformitate cu planurile urbanistice actuale aferente PUG in vigoare: zona mixta Lb/ISr – Zona locuinte colective si institutii si servicii
Actualmente terenul se afla in **UTR N18** cu:

- **Lb/ISr POT = 50% si CUT = 1,5**

- **PPr – Plantatie de protectie**

In conformitate cu prevederile din PUG Ploiesti se va respecta retragerea minima obligatorie din axul strazii Strandului de 67,50 m, cu pastrarea adancimii de 50 m de la aliniamentul strazii – zona platantii de protectie.

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.

3.4. Modernizarea circulatiei

Planul Urbanistic Zonal propune modernizarea circulatiei existente, prin intocmirea unui proiect de specialitate de fundamentare a circulatiei.

In conformitate cu PUZ-ul aprobat prin HCL 375/30.09.2021, Str. Strandului are urmatorul profil 1d-1d cu 2x8,00-10,00 m parte carosabila, 2x1,50 m spatiu de siguranta, 2x1,00 m pista de biciclisti, 2xvariabil trotuar si 2x50,00 retragere plantatie de protectie.

Totodata, fiind propusa o zona de institutii si servicii se va crea un flux mai mare de masini, care va fi tratat in studiul de fundamentare a circulatiei.

Accesul se va realiza din strada Strandului, iar numarul de locuri de parcare trebuie sa fie in conformitate cu HGR 525 din 1996, coroborat cu cerintele actuale.

3.5. Zonificarea functionala – reglementari , bilant teritorial , indicatori urbanistici

Se propune ca terenul studiat sa apartina unui nou UTR si anume:

UTR N18a

- IS – Zona institutii si servicii

POT propus = 50%

CUT propus 1,80

Rh max.=P+4

Hmax.=25m

- PPr – Zona plantatie de protectie

BILANT	S = 5.163 mp	EXISTENT	100,0%	PROPUS	100,0%
Lb/ISr - zona locuinte colective si institutii si servicii		2.903mp	56.23%	0,0 mp	0,0%
IS - zona institutii si servicii		0,0 mp	0,0%	2.903 mp	56.23%
PPr - plantatie de protectie		2.260 mp	43.77%	2.260 mp	43.77%
TOTAL		5.163 mp	100,0%	5.163 mp	100,0%

Se va respecta retragerea minima din axul strazii Strandului de 67,50 m, cu pastrarea adancimii de 50 m de la aliniamentul strazii – zona platantii de protectie.

Pentru zona IS – institutii si servicii au fost reglementate urmatoarele retrageri:

- retragere posterioara – 5,00 m
- retrageri laterale – 5,00 m
- retragere fata de Ppr – 5,00 m

In zona functionala Ppr se propun a fi amenajate locuri de parcare pentru viitoarea investitie, prin aceasta zona asigurandu-se totodata si accesul catre zona IS – institutii si servicii, precum si majoritatea spatiilor verzi, plantate cu vegetatie joasa/medie/inalta.

Se doreste ridicarea restrictiei de construire si schimbarea destinatiei in zona institutii si servicii pentru construire restaurant, spatii de cazare, birouri, cabinete medicale etc..

3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare

Pentru realizarea si exploatarea investitiei vor fi asigurate urmatoarele utilitati:

- Alimentarea cu apa,
- Canalizare,
- Alimentarea cu energie electrica,
- Alimentare cu gaze naturale,
- Telefonie.

In urma obtinerii avizelor de utilitati se vor putea determina posibilitatile de conectare la utilitatile existente in zona. Avand in vedere faptul ca in zona exista imobile edificate (inclusiv in zona de studiu PUZ), zona prezinta retele de utilitati.

3.7. Protectia mediului

Constructiile proiectate nu prezinta nici un fel de elemente functionale sau de alta natura care ar putea prejudicia mediul natural si construit existent. Iar in ceea ce priveste poluarea fonica, a aerului sau chiar a solului se vor lua masuri care sa stopeze cat mai mult toate cele trei tipuri prezentate.

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 reseaua de drumuri existenta.

Colectarea gunoiului menajer se va face prin sortare pe tipuri de materiale colectate (separat sticla, hartie, materiale plastice, metal, resturi menajere), containerizate si preluate de firme specializate in baza contractelor de prestari de servicii pe care le va incheia investitorul.

3.8. Obiective de utilitate publica

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

In prezent, imobilul este proprietate particulara a S.C. ISTIN SRL, iar obiectivul propus este oportun, datorita faptului ca este reprezentat de zona institutii si servicii.

Planul cu regimul juridic - proprietatea asupra terenurilor va cuprinde identificarea tipului de proprietate asupra bunurilor imobile din zona, conform Legii 213/1998:

- Terenuri proprietate publica;
- Terenuri proprietate privata a persoanelor fizice sau juridice;

CAPITOLUL 4 – CONCLUZII, MASURI IN CONTINUARE

COSTURI AFERENTE INVESTITIEI

Costurile aferente investitiei si retelelor necesare vor fi suportate in intregime de investitor.

Investitorul va suporta urmatoarele costuri:

- costurile legate de lucrarile de cadastru si miscarea terenurilor.
- costurile legate de avizare PUZ si a studiilor premergatoare.
- toate costurile legate de proiectarea, avizarea si edificarea viitoarelor constructii.
- costurile legate de extindere si bransamente.
- costurile amenajarii parcajelor, circulatiilor auto si pietonale, costurile racordurilor auto/pietonale nou propuse.

NORME DE TRAFIC

Se va respecta HGR 525/1996, pentru amenajarea locurilor de parcare necesare in corelare cu activitatea de la nivelul fiecarei constructii in parte.

Conformarea circulatiilor va fi realizata conform prescriptiilor Regulamentului Local de Urbanism aferent prezentului PUG al municipiului Ploiesti. Morfologia sistemului de circulatii interioare zonei reglementate se va stabili in faza de proiectare PT-DDE.

- **PRIORITATI DE INTERVENTIE**
- Rezolvarea circulatiei carosabile;
- Ocuparea rationala a terenului in contextul cadrului construit;
- Echiparea edilitara completa, proiectarea unitara si coordonata a retelelor;
- Aspectul arhitectural armonios;
- Respectarea regulamentului local de urbanism.

