



S.C. Servicii de Gospodărire  
Urbană Ploiești S.R.L.

C.U.I. 27449967 J29/1212/01.10.2010 RO27449967

Ploiești, Str. Valeni nr. 32, tel: 0244-544212, 525252, fax: 0244-510353 cod postal 100046



# **PLAN URBANISTIC ZONAL**

## **PARCELARE SI CONSTRUIRE LOCUINTA COLECTIVA SI LOCUINTE INDIVIDUALE STR DRUMUL SERII, TARLA 12, PARCELELE 166/21, 166/22**

### **DOCUMENTATIE PENTRU OBTINEREA AVIZELOR**

Proiect nr. : **2/2019**

Faza de proiectare : **PLAN URBANISTIC ZONAL**

Proiectant de specialitate : S.C. SERVICII DE GOSPODARIRE URBANA PLOIESTI SRL

Beneficiar : **BACA CONSTANTIN**

**PIESE SCRISE + PIESE DESENATE**

Director : **Alin Minda Danila**



**MEMORIU GENERAL**

**PLAN URBANISTIC ZONAL  
PARCELARE SI CONSTRUIRE  
LOCUINTA COLECTIVA SI LOCUINTE  
INDIVIDUALE PLOIESTI  
STR. DRUMUL SERII, TARLA 12, PARCELELE  
166/21, 166/22**

**SC SERVICII DE GOSPODARIRE URBANA SRL PLOIESTI  
SEPTEMBRIE 2020**

**PUZ - PARCELARE SI CONSTRUIRE LOCUINTA COLECTIVA SI LOCUINTE INDIVIDUALE  
– Ploiesti, str. Drumul Serii**

---

# MEMORIU GENERAL

## CAP. 1 INTRODUCERE

### 1.1. DATE DE RECUNOASTERE A INVESTITIEI

- Denumirea lucrării: **PUZ** "PARCELARE SI CONSTRUIRE LOCUINTA COLECTIVA SI LOCUINTE INDIVIDUALE "
- Amplasament: Str. Drumul Serii, tarla 12, parcele 166/22 si 166/21
- Initiator: BACA CONSTANTIN
- Beneficiar: BACA CONSTANTIN
- Faza de proiectare : PUZ
- Elaborator: SERVICII DE GOSPODARIRE URBANA PLOIESTI SRL
- Data elaborării: IANUARIE 2020

### 1.2. OBIECTUL PUZ

Prezentul studiu a fost initiat de catre domnul Baca Constantin proprietar al unui teren cu suprafata de 5 100mp, aflat pe strada Drumul Serii.

Acest studiu este necesar intrucat in aceasta zona documentatiile de urbanism aprobate (PUG Ploiesti), prevad o interdictie de construire pana la elaborarea unui PUZ.

Proprietarul terenului si initiatorul acestui studiu doreste ridicarea restrictiei de construire, parcelarea terenului si ulterior realizarea unor locuinte.

### 1.3. SURSE DOCUMENTARE

- P.U.G. – Ploiesti
- Ridicare topografica parcela studiata sc. 1: 1000
- Planuri cadastrale ale zonelor limitrofe parcelei studiate

## **CAP. 2 STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII**

### **2.1. EVOLUTIA ZONEI**

Terenul care a generat elaborarea prezentului studiu se afla în intravilanul Municipiului Ploiesti, în cartierul Bereasca, în partea de nord-est

a Municipiului Ploiesti. Acest cartier este un cartier relativ nou, care a luat naștere inițial ca și „Cartierul Demobilizaților” bulgari. Astfel zona situată în estul Ploieștiului, între râul Teleajen și pârâul Dâmbu, era, la 1830, o moșie a boierului Nicolae Bălăceanu, aflată pe teritoriul comunei Ploieștiori, care avea satele Bereasca de Jos și Bereasca de Sus. Abia la 1820, după ce s-a luat decizia înființării „Cartierului Demobilizaților”, această parte a satului Bereasca a devenit o suburbie, un cartier al Ploieștiului. Numele de „Cartier al Demobilizaților” este pus în legătură cu un fenomen care s-a produs după războiul ruso-turc (1828-1829), când numeroși bulgari s-au refugiat în Țările Române. Inițial acest cartier a fost ocupat de aceasta comunitate bine organizată de refugiați Bulgari din orasul Silven. Ulterior însă, s-au iscat o serie de neînțelegeri între aceștia și proprietarul terenului, boierul Bălăceanu, lucru ce a dus în final la plecarea bulgarilor, către alte cartiere din Ploiesti.

Chiar dacă comunitatea bulgară a parasit această zonă, municipalitatea a fost obligată să sistematizeze terenul pentru amenajarea noului cartier Bereasca. Acest cartier a fost realizat în baza unor planuri urbanistice, acest lucru fiind vizibil și astăzi în forma tramei stradale. Așa cum a fost de la început și astăzi acest cartier a rămas un cartier marginal și sărac, lipsit multă vreme de utilități edilitare.

Foarte târziu, după 1989 în acest cartier a fost introdusă rețeaua de canalizare și au fost asfaltate drumurile.

Fondul construit este unul modest, existând totuși în ultimii ani o tendință de îmbunătățire a acestuia.

### **2.2. INCADRAREA ÎN LOCALITATE**

Întreg cartierul Bereasca este cuprins între calea ferată Ploiesti Maneciu și Centura de Est a municipiului.

Zona studiată se afla în partea de nord-est a localității, fiind încadrată în UTR E-6 conform Planului Urbanistic General. Parcela care a generat studiul are accesul principal din strada Drumul Serii.

### 2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Municipiul Ploiesti se afla la sud de zona colinara pericarpatica fiind amplasat in campia piemontana a Ploiestilor intre altitudinile de 140m si 180m fata de nivelul marii. In subteranul zonei nu au fost identificate volume solubile care sub influenta mediului acvifer sa poata da nastere unor goluri cu potential de prabusire si efecte nedorite la suprafata.

Intreaga suprafata a municipiului se incadreaza in sectorul cu clima continental-temperata, temperatura medie anuala este de 10-11°C. Cantitatile medii anuale de precipitatii variaza intre 586-616mm. Vanturile dominante se inscriu din directiile Nord-17,1%, nord-est-17,5%, est-9,9% si vest-9,7%.

Localitatea Ploiesti din judetul Prahova este situata in zona cu  $a_g=0.35g$  si  $T_c=1.6$  sec, conform Normativului P100/1-2013 pentru proiectarea antiseismica a constructiilor.

Incarcarea din zapada este specifica zonei cu  $S_{0k} = 2kN/mp$  conform -CR-1-1-3-2005.

Incarcarea din actiunea vantului este specifica zonei cu  $p_{ref} = 0,4$  kPa conform NP-082-04.

Terenul de fundatie este alcatuit din pietris mare si mic cu bolovanis cu  $p_{conv}=300kPa$ .

Adancimea de inghet este 90 cm conform STAS 6054-77.

Nu au fost identificate elemente care sa constituie factori de risc natural.

In cadrul suprafetei de teren studiate nu au fost identificate elemente de vegetatie valoroase. Vegetatia prezenta pe teren, este o vegetatie spontana. Terenul care a geneat studiul este in prezent neamenajat si neutilizat, acest lucru ducand la aparitia acestei vegetatii spontane inestetice dar si la depozitarea unor deseuri menajere si de constructii care afecteaza mediul natural.

### 2.4. CIRCULATIA

Accesul pe terenul studiat se face din strada Drumul Serii o strada cu dublu sens, recent modernizata, avand o parte carosabila cu latimea de 6,00m si doua trotuare cu latimea de 1,50m fiecare. Aceasta strada debuseaza in strada Strandului, o artera de circulatie majora la nivelul Municipiului Ploiesti.

In capatul ne nord-est al terenului studiat se afla un drum de exploatare, functional dar de pamant.

## 2.5. OCUPAREA TERENURILOR

Suprafata de teren studiată prin PUZ este de aproape 12 700mp și se desfășoară în jurul suprafeței de teren deținută de domnul Baca Constantin.

Parcela de teren care a generat studiul are o suprafață de 5100mp și este neconstruită. Pe parcelele din vecinătatea acesteia sunt amplasate locuințe cu un regim de înălțime P+1.

Celelalte suprafețe de teren cuprinse în studiu sunt fie neconstruite fie sunt ocupate de circulații.

Zona de locuințe este reprezentată de locuințe individuale realizate în sistem izolat sau cuplat.

## 2.6. ECHIPAREA EDILITARĂ

### SITUAȚIA EXISTENTĂ

Pe strada Drumul Serii sunt prezente toate tipurile de rețele edilitare (apă potabilă, canalizare, energie electrică, gaze naturale, telefonie și cablu TV).

## 2.7. PROBLEME DE MEDIU ȘI OBIECTIVE SEVESO

Principala problemă de mediu o constituie acumulările de deseuri menajere și din construcții ce au fost depozitate în unele zone ale terenului studiat.

O altă problemă o constituie vegetația sălbatică crescută spontan ce trebuie eliminată, pentru ca terenul să poată fi utilizat.

Terenul studiat, ca de altfel o mare parte din teritoriul administrativ al Municipiului Ploiești se află în zonele de impact în care se pot manifesta consecințe ale unui accident major în cadrul unor unități industriale.

Obiectivele industriale și de producție care se constituie în potențiali factori de risc pentru producerea de accidente cu impact negativ asupra populației poartă denumirea generică de Obiective Seveso.

Unul dintre aceste obiective care pot afecta o mare parte din teritoriul Municipiului Ploiești este Combinatul Petrochimic Petrotel – Lukoil. Distanța dintre terenul studiat și acest obiectiv de tip Seveso este de 1,5km.

## 2.8. PRINCIPALELE DISFUNCTIONALITĂȚI

Principala disfuncționalitate identificată pentru terenul studiat o constituie distanța relativ mică (1,5Km) față de Combinatul

Petrochimic Petrotel – Lukoil. Situatia in proximitatea acestui obiectiv industrial impune o serie de restrictii cu privire la zonificarea functionala dar si a reglementarilor urbanistice.

O alta disfunctionalitate este legata de faptul ca pe terenul neconstruit cu suprafata de 5 100mp, locuitorii zonei au depozitat unele deseuri menajere si din constructii ce vor trebui eliminate inainte de a fi incepute lucrarile de amenajare.

Vegetatia salbatica crescuta spontan in care se adapostesc caini fara stapan constituie o disfunctionalitate pentru zona studiata.

Drumul de exploatare din zona posterioara a parcelei nu este modernizat si pe timp nefavorabil devine impracticabil.

### 3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

#### 3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

##### 3.1.1 Studiu topografic :

**Documentatie cadastrala** pentru inscrierea in Cartea Funciara vizata de Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara si extrasul de carte funciara pentru informare (nr. Cadastrale 145016, 145018, 145017)

Vecinatatile parcelei cu suprafata de 5100mp ce a generat prezentul studiu sunt urmatoarele:

la nord-vest o parcela pe care se afla o locuinta avand regimul de inaltime P+M

la nord- est - un drum de exploatare cu latimea de 5,50m

la sud-est o parcela de teren fara constructii –

la sud-vest - strada Drumul Serii

##### 3.1.2 Prevederi ale PUG. (1998)

Teritoriul studiat in PUZ face parte din UTR E-6 conform prevederilor Planului Urbanistic General al Municipiului Ploiesti.

Conform P.U.G., zona studiata este inclusa in **Zona predominant rezidentiala cu regim de inaltime P, P+1, P+2 cu restrictie de construire pana la intocmire PUD/PUZ (Lmr)**

Pentru intreaga Unitate Teritoriala de Referinta (UTR) E-6 sunt prevazute POT max=50% si CUT=1,5.

##### 3.1.3 Concluzii ale "Studiul pentru determinarea grafica a zonelor de impact din jurul combinatului Petrotel Lukoil in care se pot manifesta consciente ale unui accident major"

In conformitate cu "Studiul pentru determinarea grafica a zonelor de impact din jurul combinatului Petrotel Lukoil in care se pot manifesta consciente ale unui accident major" realizat in baza prevederile Ordinului 99/2017 a Ministerului Afacerilor Interne de catre



societatea Iprochim SA in anul 2018, terenul studiat aflat pe strada Drumul Serii se afla in **zona IV** de impact in cazul unui accident major.

Tot in cadrul acestui studiu se observa ca frecventa de manifestare a unui accident major la toate tipurile de instalatii este de ordinul  $10^{-5}$  / an.

Consultand anexa nr. 3 – *Matrice de compatibilitate teritoriala cu alternativa construita a Metodologiei pentru stabilirea distanțelor 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* se constata ca in zona IV de impact cu frecventa de producere de ordinul  $10^{-5}$  / an zonele functionale si categoriile de constructii admise sunt cele din categoria A, B, C.

In categoria C fac parte :

- Zone funcționale - **rezidențiale cu regim scăzut de înălțime (maxim P+2)**, zone industrie și depozitare, spații verzi, transporturi, gospodărie comunală, destinație specială, echipamente tehnice majore;
- Construcții - comerciale cu capacitate mai mică de 1000 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 1000 de persoane, gări, noduri intermodale, stații de transport public cu flux mai mic de 1000 de persoane /oră.

### 3.2. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Municipiul Ploiesti este in topul primelor 10 localitati ca si grad de poluare a aerului, de aceea se va acorda o atentie deosebita amenajarii unor zone verzi plantate.

In momentul de fata pe parcela studiata nu exista zone verzi amenajate ci doar zone cu vegetatie crescuta spontan ce nu are valoare peisagera.

Prin studiul de fata vor fi impuse amenajarea unei suprafete minime de 20% din teren ca spatiu verde.

### 3.3. MODERNIZAREA CIRCULATIEI

Solutia de circulatie propusa in cadrul studiului este aceea de realizare a unei alei carosabile cu latimea de 5,50m care sa deserveasca viitoarele parcele propuse si care sa faca legatura dintre



strada Drumul Serii si drumul de explatare din partea de nord-est a parcelei. Pe una dintre parti ale acestei alei va fi amenajat un trotuar cu latimea de 1,5 si 1 m. In capatul aleii carosabile va fi amenajat un loc de intoarcere( 3mx5m ).

Aceasta alee va avea acces controlat si va fi folosita doar de proprietarii locuintelor ce vor fi amenajate. La iesirea de pe aleea carosabila in strada Drulul Serii se va monta un indicator de oprire (stop).

Pentru gararea autoturismelor vor fi prevazute 21 de locuri de parcare, astfel incat sa fie asigurat cel putin un loc de parcare pentru fiecare locuinta dar si un plus de locuri pentru vizitatori.

Parcarile vor fi dimensionate conform normativelor in vigoare dar vor fi prevazute si cu zone verzi limitrofe pentru asigurarea unui microclimat cat mai placut. La iesirea din zona de parcare in aleea carosabila se vor monta de asemenea indicatoare de oprire (stop).

### 3.4. ZONIFICAREA FUNCTIONALA – REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL

Suprafata parcelei care a generat studiul este de 5 100mp. Prezentul Plan Urbanistic Zonal propune reglementari din punct de vedere urbanistic doar pentru aceasta parcela.

Suprafata studiata este de aproximativ 12 700mp si este incadrata din punct de vedere functional in **zona predominant rezidentiala cu regim de inaltime P, P+1, P+2 cu restrictie de construire pana la elaborarea PUD/PUZ (Lmr)**

Indicatorii urbanistici stabiliti prin PUG pentru intreaga zona cuprinsa in UTR E-6, (POTmax-50%), (CUTmax-1,50)

Prezentul studiu propune mentinerea zonei functionale existente pentru parcela reglementata, dar introduce o unitate teritoriala de referinta noua **UTR E6-a** in care sunt delimitate doua subzone functionale.

1. O prima subzona functionala - **locuinte colective cu regim mic de inaltime P+1, P+2 (Lmc)** pentru care se instituie noi indicatori urbanistici

	Existent (prevederi PUG)	Propus (PUZ)
<b>POT</b> - maxim	50 %	35 %
<b>CUT</b> maxim	1,5	1

**Regimul maxim de inaltime va fi de S+ P+2  
(Hmax. coama = 12.00m)**

2. A doua subzona functionala - **locuinte individuale cu regim mic de inaltime P+1, P+2 (Lmi)** pentru care se instituie noi indicatori urbanistici

	Existent (prevederi PUG)	Propus (SO)
<b>POT - maxim</b>	50 %	45 %
<b>CUT maxim</b>	1,5	1,5

**Regimul maxim de inaltime va fi de S+ P+2  
(Hmax. coama = 12.00m)**

Pentru asigurarea accesului la subzonele functionale propuse se propune si o alee carosabila de 5,50m si un trotuar de 1.00m ce va deservii doar viitoarele locuinte de pe parcela studiata.

Reglementarile urbanistice propuse sunt evidentiata in plansa nr. 4 si constau in retrageri minime obligatorii de 2 si 3m fata de limitele parcelelor de teren nou realizate.

Se va mentine reglementarea actuala a PUG cu privire la retragerea de 9,50m fata de axul strazii Drumul Serii.

**Bilant teritorial – subzone functionale pe parcela reglementata**

	mp	%
<b>locuinte colective cu regim mic de inaltime P+1, P+2 (Lmc)</b>	1 681	33 %
<b>locuinte individuale cu regim mic de inaltime P+1, P+2 (Lmi)</b>	2 162	41,6 %
alee carosabila cu acces controlat	1 293	25,4 %
<b>TOTAL</b>	<b>5 100</b>	<b>100</b>

### 3.5. SOLUTIA PROPUSA

Documentatia urbanistica ce se va elabora propune ridicarea restrictiei de construire instituite prin PUG si parcelarea terenului avand suprafata de 5100mp in vederea realizarii unor locuinte.

Prin operatiunea de parcelare, terenul avand deschiderea de 26m si adancimea de 194m va fi impartit in 6 parcele de teren.

Astfel prima dintre parcele cu o suprafata de aproximativ 1681mp va fi destinata amenajarii unei mici locuinte colective avand regimul de inaltime P+1 si un numar de 16 unitati locative. Pe aceasta parcela se va amenaja un spatiu de odihna destinat locatarilor, un spatiu de joaca pentru copii si o parcare cu 21 de locuri de parcare. Daca in viitor se va dori adaugarea unui nivel acestei constructii trebuie ca solutia de arhitectura sa tina cont de posibilitatea asigurarii de spatii de parcare fie la sol, fie la subsol astfel incat sa fie asigurate un numar de locuri de parcare egal cu numarul de unitati locative.

Urmatoarele 5 parcele vor fi amenajate in continuarea primei parcele si vor fi destinate amenajarii unor locuinte individuale avand regimul de inaltime maxim P+2. Primele doua dintre parcele vor avea o deschidere de 18,00m si o adancime de aproximativ 20m. Urmatoarele 3 parcele vor avea deschideri de 25, 22 si respectiv 25 m si o adancime de 19,80m. Aceste parcele din urma vor avea deschideri mai generoase intrucat s-a tinut cont de ca zona de protectie a conductei dezafectate a Petrotrans sa ramana pe o singura parcela, parcela nr. 5. Parcela numarul 5 va fi reglementata din punct de vedere urbanistic in cadrul acestui proiect, dar va avea interdictie temporara de construire pana la scoaterea acestei conducte de pe teren.

Pentru accesul la parcelele create se va rezerva teren pentru amenajarea unei alei carosabile cu latimea de 5,50m, marginita pe partea cu locuintele propuse de un trotuar cu latimea de 1.50 si 1.00m.

### 3.6. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

Noile locuinte ce se vor amenaja vor fi racordate la retelele edilitare publice.

Pe strada Drumul Serii sunt prezente toate tipurile de retele edilitare. Retelele publice se vor extinde in incinta studiata astfel incat sa deserveasca toate viitoarele investitii propuse. Retelele propuse vor fi pozate in zona rezervata aleii carosabile de accesi in conformitate cu legislatia in vigoare si cu avizele detinatorilor de retele.

### 3.7. PROTECTIA MEDIULUI

Investitiile noi propuse vor fi realizate respectandu-se normele in vigoare de protectie a mediului. In momentul demararii lucrurilor de constructie a noilor constructii se vor incheia contracte de prestari servicii cu firme autorizate in vederea depozitarii pamantului rezultat din sapaturi.

Apele menajere vor fi evacuate in sistemul de canalizare al localitatii.

Colectarea deseurilor menajere se va face in pubele ecologice, impartite pe categorii de materiale, pentru colectarea selectiva a acestora. Se vor incheia contracte de prestari servicii cu firmele specializate.

### 3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA / REGIMUL JURIDIC

Suprafata de teren de 5 100mp reglementata prin prezentul studiu se afla in proprietatea privata a domnului Baca Constantin. Atat parcelele de teren pe care se vor amenaja locuinte cat si alea carosabila de acces vor ramane in proprietate privata. Accesul in interiorul zonei parcelate va fi controlat, destinat strict riveranilor.

## CAP. 4 CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

In cadrul prezentului studiu s-a analizat situatia actuala si posibilitatile de dezvoltare urbanistica a unei suprafete intravilane de 5100mp.

Ridicarea unei restrictii temporare de construire si instituirea unor reglementari urbanistice pentru un teren intravilan aflat intr-o zona de locuinte, reprezinta un demers firesc si binevenit pentru locuitorii zonei si pentru municipalitate.

Investitiile propuse a se realiza vor venii in sprijinul populatiei zonei, oferind posibilitati de locuire la standarde moderne.

Dat fiind faptul ca in zona fondul locativ este precar, realizarea unui imobil de locuinte colective moderne reprezinta o investitie cu impact social pozitiv.

Valorificarea unui teren viran, degradat si neintretinut va contribui la imbunatatirea calitatii locuirii cat si a imaginii unei zone urbane.

Intrucat terenul studiat si investitia propusa – **locuinte cu regim mic de inaltime** se incadreaza din punct de vedere functional cu exigentele legislative in vigoare ( Legea 59 / 2016 , ordinului 99 / 2017 al Ministerului Afacerilor Interne) cu privire la controlul asupra pericolelor de accident major în care sunt implicate substanțe periculoase consideram oportuna investitia propusa.

**Costurile** de realizare ale noilor investitii vor fi suportate din fonduri private ale proprietarului.

**Etapele** de realizare a investițiilor:

- Organizările de santier
- Realizarea extinderilor de rețele edilitare,
- Construirea corpurilor de construcție propuse
- Finalizarea lucrărilor și curățarea zonei ocupate de santier
- Refacerea eventualelor efecte ale santierului

Orice investiție ce urmează a se realiza în cadrul parcelei reglementate prin PUZ, va ține cont de prevederile acestuia, urmând ulterior să respecte toate fazele de proiectare prevăzute de lege.

Intocmit,  
Urb. Vladimir Cazan

MUNICIPIUL PLOIESTI

**REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

**PLAN URBANISTIC ZONAL  
PARCELARE SI CONSTRUIRE LOCUINTA  
COLECTIVA SI LOCUINTE INDIVIDUALE  
PLOIESTI**

**STR. DRUMUL SERII, TARLA 12, PARCELELE  
166/21, 166/22**

**SC SERVICII DE GOSPODARIE URBANA SRL PLOIESTI**

**FEB. 2021**

PUZ - PARCELARE SI CONSTRUIRE LOCUINTA COLECTIVA SI LOCUINTE INDIVIDUALE  
– Ploiesti, str. Drumul Serii