



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: PLAN URBANISTIC ZONA
P.U.Z. „SCHIMBARE DESTINATIE TEREN DIN ZONA
CU DESTINATIE SPECIALA IN ZONA LOCUINTE SI
RIDICARE RESTRICTIE DE CONSTRUIRE IN
VEDEREA EDIFICARII A TREI CONSTRUCTII,
FIECARE CU CATE DOUA LOCUINTE (CUPLATE),
P+2+M”

BENEFICIAR: S.C. DONER HOUSE AMS EXIM S.R.L.

AMPLASAMENT : mun.Ploiesti, str. Prof. I. TH. GRIGORE , nr.12

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

DATA: 08.2020

PROIECT : **P.U.Z. „SCHIMBARE DESTINATIE TEREN DIN ZONA CU DESTINATIE SPECIALA IN ZONA LOCUINTE SI RIDICARE RESTRICTIE DE CONSTRUIRE IN VEDEREA EDIFICARII A TREI CONSTRUCTII, FIECARE CU CATE DOUA LOCUINTE (CUPLATE), P+2+M”**

BENEFICIAR: **S.C. DONER HOUSE AMS EXIM S.R.L.**

AMPLASAMENT : **mun.Ploiesti, str. Prof. I. TH. GRIGORE , nr.12**

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 AVIZARE SI APROBARE PUZ
2. CERTIFICAT DE URBANISM NR. 321 din 10.04.2020
3. COPIE dupa CONTRACT DE DARE IN PLATA NR. 3247 DIN 05.11.2018 + INCHEIERE DE INDREPTAREA A ERORII MATERIALE NR. 172 DIN 13.11.2019
4. EXTRAS DE CARTE FUNCARA : - NR. 20854 din 27.02.2020
- NR. 21288 din 27.02.2020
- NR. 21291 din 27.02.2020
- NR. 21357 din 27.02.2020
- NR. 21358 din 27.02.2020
- NR. 22804 din 27.02.2020
- NR. 22859 din 27.02.2020
- NR. 22860 din 27.02.2020
5. **AVIZE** : - aviz apa - canalizare : nr. 91 din 30.04.2020
- aviz electrica: nr. 43425 din 12.05.2020
- aviz gaze : nr. 315230655 din 11.06.2020
- aviz dsp nr: 194 din 12.06.2020
- aviz politie nr: 575298 din 14.08.2020
- aviz circulatie - este depus – urmeaza sa obtinem
- aviz oportunitate nr: 302705 din 31.07.2020
- aviz mediu nr: 6265 din 10.06.2020
- aviz cultura nr: 82 din 12.06.2020
- aviz man-
- aviz sri – 215944 din 10.04.2020
- aviz mai –
6. **STUDIU DE FUNDAMENTARE A CIRCULATIEI**
7. **STUDIU GEOTEHNIC**

PIESE SCRISE SI DESENTATE

8. **MEMORIU PUZ**
9. **REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**
10. **U-01 INCADRARE IN ZONA – sc: 1:500**
11. **U-02 SITUATIA EXISTENTA – sc: 1:500**
12. **U-03 REGLEMENTARI URBANISTICE – sc: 1:500**
13. **U-04 REGLEMENTARI EDILITARE – sc: 1:500**
14. **U-05 TIPUL DE PROPRIETATE – sc: 1:500**
15. **U-06 PLAN MOBILARE – sc: 1:500**



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

MEMORIU DE PREZENTARE

CAPITOLUL 1 – INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere a documentatiei

- Denumirea lucrarii: **P.U.Z. „SCHIMBARE DESTINAȚIE TEREN DIN ZONĂ CU DESTINAȚIE SPECIALĂ ÎN ZONĂ LOCUINȚE ȘI RIDICARE RESTRICȚIE DE CONSTRUIRE PENTRU CONSTRUIREA A TREI LOCUINȚE CUPLATE, BIFAMILIALE, P+2+M”**
- Beneficiar: **S.C. DONER HOUSE AMS EXIM S.R.L.**
- Proiectant general: **S.C. BIG STUDIO-ARH DESIGN S.R.L.**
Arh. Bogdan Georgescu
- Subproiectanti, colaboratori: **S.C. SERVTOP S.R.L.** – fundamentarea circulației
S.C. GEODRILLING LABORATORY S.R.L. – studiu geotehnic
S.C. GEREM MINERVA S.R.L. – Ing. PASCU A. ROXANA
MARIANA – plan topo
- Data elaborării: **08. 2020**

1.2. Obiectul documentatiei

Prezenta documentatie pentru : **P.U.Z. „SCHIMBARE DESTINATIE TEREN DIN ZONA CU DESTINATIE SPECIALA IN ZONA LOCUINTE SI RIDICARE RESTRICTIE DE CONSTRUIRE IN VEDEREA EDIFICARII A TREI CONSTRUCTII, FIECARE CU CATE DOUA LOCUINTE (CUPLATE), P+2+M”** este o etapa premergatoare realizarii a trei locuinte pe terenul mai sus mentionat.

1.3. Surse documentare

- Planul Urbanistic General al orasului Ploiesti ;
- Acte de proprietate
- Ridicare topografică sc. 1:500
- Deplasari in teren
- Studiu de fundamentare a circulației

CAPITOLUL 2 – STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

Terenul în suprafața de 1100mp este proprietatea:

- S.C. DONER HOUSE AMS EXIM S.R.L. conform contractului de dare în plată autentificat cu nr.3247 / 05.11.2018 și încheiere de îndreptare a erorii materiale nr 13.11.2019 și a extrasului de carte funciara de informare nr.126532 eliberat de BCPI Ploiești.

Zona studiată S = 4926 mp

În incinta amplasamentului care a generat PUZ, se dorește realizarea unui ansamblu din trei locuințe individuale cuplate, fiecare va avea la parter spații destinate activităților de zi iar la etaje vor fi amenajate spații de noapte. La accesul principal în incinta terenului se vor amenaja 8 locuri de parcare.

2.2. Incadrarea în localitate

Terenul studiat are o formă trapezoidală și este situat în partea central-nordică a municipiului Ploiești, fiind încadrată în PUG localitatea Ploiești - UTR N22.

În proximitatea terenului, la nord, se afla Colegiul Național "Ion Luca Caragiale" (fosta Școală Superioară de Comerț, construită în 1926-1936), monument istoric cu valoare arhitecturală mare, ce se încadrează în arhitectura neoromanească a secolului XX, înscrisă în Patrimoniul Cultural Național al României având indicativul 287, clasificarea PH-II-m-A-16260.

Vecini:

- la Nord - Vest NC 127561
- la Nord - Est – Ministerul internelor
- la Sud – Est - Ministerul internelor, NC 143899, 127552, 127205, 125574
- la Sud – Vest str. Prof. I. TH. GRIGORE.

2.3. Elemente ale cadrului natural

Amplasamentul studiat este relativ plat, conform studiului geotehnic și nu este afectat de fenomene geologice (eroziuni ale solului sau alunecări de teren), care pot avea un efect nedorit în contextul actual.

În ceea ce privește litologia, se regăsesc sedimente (pietrisuri și bolovanisuri), intercalate cu argile și praf.

Categoria geotehnică a amplasamentului studiat este 1 (risc geotehnic redus)

2.4. Circulația

Terenul studiat are acces pietonal și carosabil de pe Str. Prof. I. TH. GRIGORE situată pe latura de sud-vest a amplasamentului.

2.5. Ocuparea terenurilor

Amplasamentul este liber de constructii.

Disfunctionalitati:

- Terenul a apartinut Ministerului de interne , fiind dezmembrat pentru retrocedare catre fostii proprietari.
- vecinatatile din staga si dreapta au calcane spre hotarul ampalsamentului reglementat

2.6.Echiparea edilitară

Exista posibilitati de racordare la toate retelele edilitare:apa, energie electrica, gaze natural, canalizare si telefonie

Retea de gaze existenta MP PE pe strada Prof. I. TH. GRIGORE

Retea electrica existenta la strada Prof. I. TH. GRIGORE LEA 0,4kv pe partea dispre terenul studiat si PTZ 596 si LES 20kv pe partea opusa, retea care duce la PT 673.

Retea de apa PEID125, FO125, OL200 si canalizare B900 /1600 OVOID NORMALIZAT, B200 CIRCULAR

Retea de telefonizare pe strada Prof. I. TH. GRIGORE.

2.7. Probleme de mediu

Datorita functiunii obiectivului propus, nu sunt evidentiata probleme de mediu.

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 Oridnului 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 planselor de risc conform incadrarilor ISU Prahova si Agentia pentru Protectia Mediului Prahova.

Fata de "Ploiesti _ LUKOIL _ DGRSRGFEGF _ TOX _ SobaClaus _ 0,00001 _ 29032018 _ 60minCM1" amplasamentul se afla la o distanta de 2869,64 m.

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 incadreaza in zona IV cu frecventa de 10^{-5} an^{-1} (table 2 - Matrice de compatibilitate teritorială cu alternativă construită) fiind permise constructii e tipul A B C sau D

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

- la tipul C - construcții - zone funcționale – rezidențiale ,
- la tipul D - toate categoriile de zone funcționale și toate categoriile de construcții;

2.8. Opțiuni ale populației

Comunitatea locala este favorabila intentiei beneficiarului, sprijinind demersurile investitorilor interesati in vederea realizarii de noi obiective si valorificarea resurselor locale si forta de munca disponibila , in conditiile protejarii mediului natural.

Punctul de vedere al elaboratorului prezentului PUZ este de asemenea favorabil solicitarii beneficiarului, considerand iminenta intentia acestuia .

CAPITOLUL 3 - PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Ridicarea topografica a terenului studiat la scara 1: 500 arata ca terenul se prezinta relativ plat.

Terenul nu prezinta probleme de stabilitate.

Categoria geotehnica a amplasamentului studiat, conform studiului geotehnic este 1 (risc geotehnic redus)

3.2. Prevederi ale P.U.G

Din punct de vedere al încadrării amplasamentului în documentațiile aprobate, terenul este situat in intravilan in UTR - **N22** cu indicatorii urbanistici maximali POT=50%, CUT= 1.5 , destinata de **Zona cu destinatie speciala** .

Categoria de folosinta a terenului este curti constructii.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Amplasarea investitiei nu va conduce la schimbarea destinației terenului din zonele învecinate, acestea fiind utilizate în continuare in aceleasi scopuri.

3.4. Modernizarea circulatiei

Nu se propun modernizari suplimentare ale arterelor de circulatie existente, acestea fiind modernizate la prospectele existente . In prezent avand latimea carosabila de 5,70 m incadrata de trotuare.

Terenul studiat prin prezenta documentatieare acces pietonal si acces carosabil din strada Profesor Ion Th. Grigore. Accesul se va realiza prin racordare simpla cu raze de minim 6,00 m si latimea de minim 6,50 m.

Pentru cele 3 locuinte cuplate (B1 familiale), adica 6 locuinte se vor asigura 8 locuri de parcare.

3.5. Zonificarea funcțională – reglementări , bilant teritorial , indicatori urbanistici

Se propune ca terenul studiat sa apartina unui nou UTR si anume **UTR N22a** cu urmatoarele prevederi:

- **L, Lmx Zona locuinte cu regim de inaltime mixt (P+2+M)**
 - **H max. 14 m ,**
 - **Indicatori urbanistici: POT max.= 50%, CUT max. = 1.5**
-

BILANT	EXISTENT		PROPOS	
	mp	%	mp	%
S	2752.0 mp	55.87 %	1652.0 mp	33.54 %
CCR	2174.0 mp	44.13 %	2174.0 mp	44.13 %
Lmx	0.0 mp	0.00 %	1100.0 mp	22.33 %
TOTAL	4926.0 mp	100.00 %	4926.0 mp	100.00 %

Bilant propus informativ, maximal: 50% construit, 30% circulatii pietonale/auto, 20% spatii verzi.

Se va respecta o retragere fata de aliniament de minim 5 m fata de aliniamentul str. Prof. ION TH GRIGORE.

Edificabil propus prezinta urmatoarele retrageri fata de limita proprietatii:

- Retragererile laterale vor fi de minim 0.6 m pentru limita Vest a proprietatii si vairabil 0.6 – 3.0 m pentru limita Est a proprietatii , conform plansei de Reglementari Urbanistice
- Retragerea posterioara va fi de minim 2 m , conform plansei de Reglementari Urbanistice ;

. 3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare

Pentru realizarea și exploatarea investitiei vor fi asigurate următoarele utilități:

a) Energie electrica-bransament propus din reseaua existenta detinuta de SDEE MUNTENIA NORD, pe strada Prof Ion T. Grigore - LEA 0,4kV si PTZ 596 si LES 20kv pe partea opusa, retea care duce la PT 673.

b) Alimentarea cu apă. —bransament de apa propus din reseaua existenta APA NOVA Ploiesti: PEID cu diametrul de 125 mm ce functioneaza la presiune de cca. 3.8 bar si OL200 pe strada Prof. Ion T. Grigore, iar pe strada Timisului FO 125 si retea publica de canalizare din beton cu dimensiuni de 900/1600 mm. Pe strada Prof. Ion T. Grigore – B900/1600 OVOID NORMALIZAT si B200 CIRCULAR.

d) Gaze naturale. —bransament propus din conducta de distribuire detinut de Distrigaz SUD Retele - PE MP DN 63 mm, subterana, pe strada Prof Ion T. Grigore

e) Salubritzare. Contract cu firma salubritate locala.

3.7. Protectia mediului

Construtiile proiectate nu prezintă nici un fel de elemente funcționale sau de alta natură care ar putea prejudicia mediul natural și construit existent.

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.

Vor fi prevăzute spații verzi cu rol de protecție între aliniament si regimul de aliniere, totodată creând îmbunătățirea microclimatului și înfrumusețarea peisajului.

Se vor lua masuri compensatorii daca vor fi interventii la vegetatia inalta existenta pe teren, acestea fiind:

- spatiile neconstruite vor fi înierbate
- se vor planta cate un arbore la fiecare 20mp

Conform Normativ privind protectia cladirilor de locuinte (revizuire NP 016-96) indicativ NP 057-02 , durata de insorire pentru cel putin una din incaperile de locuit , intr-o zi de referinta (21 februarie sau 21 octombrie) trebuie sa fie cel putin 2 ore.

Conform Ordinului Ministerului Sanatatii nr 119/2014 Art. 3 aliniatul 1 cu modificarile din OMS 994/2018 camerele de locuit propuse si din vecinatate vor avea lumina naturala de minim 1,5 ore la solstitiul de iarna.

Pentru a evita amplasarea locuintelor în zona de umbră, se va respecta distanta între clădiri mai mare sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte sau se va elabora studiu de insorire pentru reducerea distantei cu incadrarea in articolul anterior , pentru cladiri de locuit si pt cele invecinate.

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 beneficiarului.

In prezent, imobilul este proprietate a S.C. DONER HOUSE AMS EXIM S.R.L. In plansa referitoare la "proprietatea asupra terenurilor" pot fi evidentiata urmatoarele:

- Poprietate privata persoane fizice si juridice
- Domeniul public al localitatii
- Proprietate privata a statului

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. Prin implementarea reglementarilor stabilite in documentatia PUZ se vor crea premisele unei dezvoltari urbane durabile.

COSTURI NECESARE INVESTITIEI

Costurile aferente asigurarii rețelelor necesare si ale investitiei vor fi suportate de investitori.

Î N T O C M I T
Arh. BOGDAN GEORGESCU