

**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 INDREPTAEA A ERORII MATERIALE NR. 172 DIN 13.11.2019**
4. **EXTRAS DE CARTE FUNCIARA : - 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**

1. **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 –

1. **STUDIU DE FUNDAMENTARE A CIRCULATIEI**
2. **STUDIU GEOTEHNIC**

***PIESE SCRISE SI DESENTATE***

1. **MEMORIU PUZ**
2. **REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**
3. **U-01 INCADRARE IN ZONA – sc: 1:500**
4. **U-02 SITUATIA EXISTENTA – sc: 1:500**
5. **U-03 REGLEMENTARI URBANISTICE – sc: 1:500**
6. **U-04 REGLEMENTARI EDILITARE – sc: 1:500**
7. **U-05 TIPUL DE PROPRIETATE – sc: 1:500**
8. **U-06 PLAN MOBILARE – sc: 1:500**

****

**MEMORIU DE PREZENTARE**

**CAPITOLUL 1 – INTRODUCERE**

* 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 circulatiei

**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 circulatiei

**CAPITOLUL 2 – STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII**

***2.1. Evoluţia zonei***

Terenul in suprafata de 1100mp este proprietatea:

- S.C. DONER HOUSE AMS EXIM S.R.L. conform contractului de dare in plata autentificat cu nr.3247 / 05.11.2018 si incheiere de indreptare a erorii materiale nr 13.11.2019 si a extrasului de carte funciara de informare nr.126532 eliberat de BCPI Ploiesti.

**Zona studiata S = 4926 mp**

In incinta amplasamentului care a generat PUZ, se doreste realizarea unui ansamblu din trei locuinte individuale cuplate, fiecare va avea la parter spatii destinate activitatilor de zi iar la etaje vor fi amenajate spatii de noapte. La accesul principal in incinta terenului se vor amenaja 8 locuri de parcare.

***2.2. Incadrarea în localitate***

Terenul studiat are o formă trapezoidala si este situat in partea central-nordica a municipiului Ploiesti , fiind incadrata in PUG localitatea Ploiesti - UTR N22.

In proximitatea terenului , la nord , se afla Colegiul National “Ion Luca Caragiale” (fosta Scoala Superioara de Comert, construita in 1926-1936), monument istoric cu valoare arhitecturala mare, ce se incadreaza in arhitectura neoromaneasca a secolului XX, inscrisa in Patrimoniul Cultural National al Romaniei avand 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 si nu este afectat de fenomene geologice (eroziuni ale solului sau alunecari de teren), care pot avea un efect nedorit in contextul actual.

In ceea ce priveste litologia, se regasesc sedimente (pietrisuri si bolovanisuri), intercalate cu argile si praf.

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

***2.4. Circulaţia***

Terenul studiat are acces pietonal si carosabil de pe Str. Prof. I. TH. GRIGORE situata 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 evidentiate 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 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 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 funcţionale – rezidenţiale ,**

**- la tipul D - toate categoriile de zone funcţionale şi toate categoriile de construcţii;**

***2.8. Opţiuni ale populaţiei***

Comunitatea locala este favorabila intentiei beneficiarului, sprjinind 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 documentaţiile 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 destinaţiei 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.

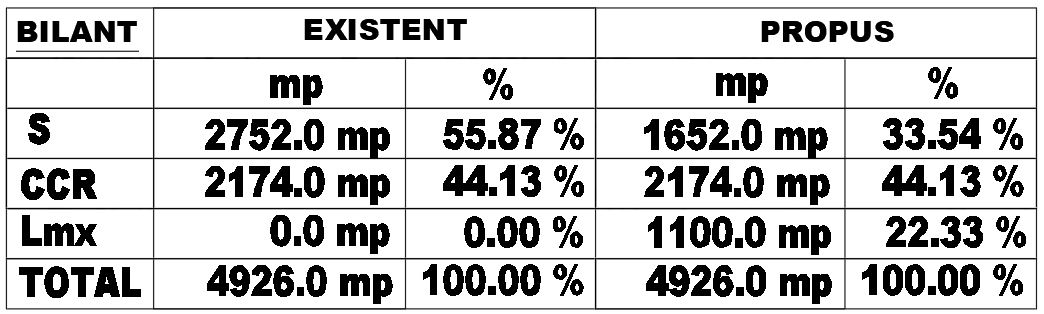
Terenul studiat prin prezenta documentatieare acces pietonal si acces carosabil din strada Profesor Ion Th. Grigore. Accesul se va realiza prin racordare simpla cu raze de minim 6,00 m si latimea de minim 6,50 m.

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

***3.5. Zonificarea funcţională – 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 propus informativ, maximal: 50% construit, 30% circulatii pietonale/auto, 20% spatii verzi.**

Se va respecta o retragere fata de aliiniament 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 şi exploatarea investitiei vor fi asigurate următoarele utilităţi:

a) Energie electrica-bransament propus din reteaua 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 reteaua 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) Salubrizare. Contract cu firma salubritate locala.

***3.7. Protectia mediului***

Constructiile proiectate nu prezintă nici un fel de elemente funcţionale sau de alta natură care ar putea prejudicia mediul natural şi construit existent.

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

Vor fi prevăzute spaţii verzi cu rol de protecţie intre aliniament si regimul de aliniere, totodată creând îmbunătăţirea microclimatului şi înfrumuseţarea peisajului.

Se vor lua masuri compensatorii daca vor fi interventii la vegetatia inalta existenta pe teren, aceestea 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 putin egală cu înăltimea 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 evidentiate 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 reţelelor necesare si ale investitiei vor fi suportate de investitori.

**Î N T O C M I T**

**Arh. BOGDAN GEORGESCU**