



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:**                    **PLAN URBANISTIC ZONAL**  
**STUDIU OPORTUNITATE - P.U.Z.**  
**PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE**  
**COLECTIVE**

**BENEFICIAR:**                    **S.C. MARISTAR CONSTRUCTII CIVILE S.R.L.**

**AMPLASAMENT :**                    **mun. PLOIESTI, Bd. Republicii, Nr. 192bis, jud. Prahova**

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



PROIECT :                **STUDIU OPORTUNITATE - P.U.Z. PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE**

BENEFICIAR:            **S.C. MARISTAR CONSTRUCTII CIVILE S.R.L.**

AMPLASAMENT :        **mun. PLOIESTI, Bd Republicii, Nr. 192bis, 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. CERERE PENTRU AVIZARE SI APROBARE PUZ
2. CERTIFICAT DE URBANISM NR. 1037 / 13.11.2020
3. EXTRASE DE CARTE FUNCIARA:
4. AVIZE :

### ***PIESE SCRISE SI DESENTATE***

5. MEMORIU PUZ
6. REGLAMENT LOCAL DE URBANISM
7. U.01 INCADRARE IN ZONA / PUG
8. U.01.2 INCADRARE IN UTR SI MOBILITATE URBANA
9. U.01.3. INCADRARE IN ZONA BLEJOI-PLOIESTI
10. U.02 SITUATIE EXISTENTA
11. U.03 REGLEMENTARI URBANISTICE
12. U.04 ILUSTRARE VOLUMETRICA
13. U.05 ILUSTRARE VOLUMETRICA



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: **STUDIU OPORTUNITATE - P.U.Z. PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE**
- Beneficiar: **SC. MARISTAR CONSTRUCTII CIVILE SRL**
- Proiectant: **S.C. BIG STUDIO ARH-DESIGN S.R.L.  
Arh. BOGDAN GEORGESCU**
- Subproiectanti, colaboratori:

### 1.2. *Obiectul documentatiei*

---

Prezenta documentatie Studiu de oportunitate privind intocmire **STUDIU OPORTUNITATE - PUZ PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE** - este o etapa intermediara in demersurile beneficiarului, **SC. MARISTAR CONSTRUCTII CIVILE SRL** de a amplasa pe teren un imobil de locuinte colective.

Accesul se va realiza din bulevardul Republicii.

### 1.3. *Surse documentare*

---

- Planul Urbanistic General al mun.Ploiesti;
- Acte de proprietate
- Ridicare topografică sc. 1:500
- Deplasari in teren

## CAPITOLUL 2 – STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

### 2.1. *Evoluția zonei*

---

Terenul pentru care s-a obtinut certificatul de urbanism cu numarul 1037 din 13.11.2019, este in posesia MARISTAR CONSTRUCTII CIVILE S.R.L., in conformitate cu contractul de vanzare-cumparare, autentificat cu nr. 176 din 30.01.2020, emis de NP David Cristian

Emanuel, identificat cu numarul cadastral 145554 si inregistrat in cartea funciara nr. 145554. Terenul are suprafata de 8.067 mp si este situat in intravilanul Municipiului Ploiesti, tarlawa 2, parcelele 4/11, 4/12 si 4/13, tarlawa 17, parcelele 106/11, 106/12, 106/13.

Si terenul ce apartine doamnei Cristea Despina Lucuta, in conformitate cu actul de dezlipire autentificat cu numarul 3120 din 07.08.2019, care are o suprafata de 4.021 mp.

- **Zona studiata S = 27.104 mp**
- **Zona reglementata S = 12.088 mp**

Tendinta de dezvoltare a zonei este de realizare de constructii din sfera locuintelor, fie colective sau individuale si totodata sunt prezente numeroase restaurante si terase.

### **Domeniul public al Municipiului Ploiesti**

In zona din proximitatea obiectivului sunt diferite spatii destinate serviciilor, cum ar fi: supermarketuri ( Lidl, Kaufland), unitatile de invatamant, biserici, parcuri.

Din anul 2013, terenul identificat cu numarul cadastral 145554 face parte in totalitate din teritoriul administrativ al Municipiului Ploiesti, in trecut o parte din teren fiind teritoriul administrativ al comunei Blejoi. In conformitate cu certificatul de urbanism nr. 1037 din 13.11.2020 terenul are destinatia partial zona retele tehnico-edilitare si partial teren fara relementari urbanistice, iar terenul reglementat face parte din zona IS-Lmx Zona mixta institutii si servicii / Locuinte cu regim de inaltime mixt, Lb – Zona locuinte colective, Lmx – Zona locuinte cu regim de inaltime mixt, Ter – Zona tehnico-edilitara si retele aferente, Ppr – Perdele de Protectie.

## ***2.2. Încadrarea în localitate***

---

Terenul studiat se afla in zona de nord a mun.Ploiesti, pe Bulevardul Republicii.

In ceea ce priveste vecinatatile:

- Nord: Drum de acces (neastfaltat)
- Sud: Nr. cadastral 145326, Bulevardul Republicii
- Est: Nr. cadastral 137657, Nr. cadastral 126359

## ***2.3. Elemente ale cadrului natural***

---

Localizarea in orasul Ploiesti face ca absolut toate 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).

Amplasamentul studiat se prezinta relativ plat, cu diferente nesemnificative de nivel si de asemenea nu este supus anumitor riscuri naturale precum alunecarile de teren sau eroziunile laterale ale solului.

## **2.4. Circulația**

---

Amplasamentul studiat are acces din Bulevardul Republicii, da si din drumul neastfaltat aflat la nord de imobil.

Zona studiata este usor accesibila cu restul orasului, cu nordul Ploiestiului, cu vestul, dar si cu centrul cu ajutorul Bulevardului.

## **2.5. Ocuparea terenurilor**

---

In prezent terenul pentru care s-a demarat documentatia este liber de constructii.

## **2.6.Echiparea edilitară**

---

In zona terenului studiat exista toate retelele edilitare:energie electrica, apa, canalizare, gaze naturale si 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, functiunea amplsamentului este rezidentiala, inclusiv functiuni complementare, categoria de folosinta a terenului este de curti-constructii si arabil.

## **2.8. Opțiuni ale populației**

---

Optiunea comunitatii poate fi interpretata ca fiind favorabila prin cerinta tot mai ridicata de locuinte.

Punctul de vedere al elaboratorului prezentului PUZ este de asemenea favorabil solicitarii beneficiarului de a sporii densitatea de locuinte.

Zona studiata in PUZ, va beneficia de o imbunatatire a calitatii vietii riveranilor prin investitia propusa, care presupune construirea de locuinte colective. Prin realizarea acestui obiectiv, se vor crea locuri de munca si in acelasi timp se vor construi locuinte noi.

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

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

---

În privința destinației terenului în conformitate cu planurile urbanistice actuale: parțial zona rețele-tehnico edilitare și parțial – teren fără reglementări urbanistice

Terenul se încadrează în zona valorică B, conform H.C.L. nr. 553/2011 și nr. 361/2014  
**UTR N 6, POT . max 50% , CUT. Max = 1,5 Rh = P+2-P+4**

### **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 o construcție rezidențială colectivă trebuie să se țină cont și de fluxul de persoane ce vor locui în obiectul propus, dar și de cei care vor tranzita zona aferentă.

În același timp, accesul se va realiza atât din Bulevardul Republicii, cât și din drumul de acces din nord, iar numărul de locuri de parcare (parcare care va fi subterană) trebuie să fie în concordanță cu numărul apartamentelor.

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

---

Se propune ca terenul studiat să aparțină unui nou UTR și anume  
**UTR N 6.a**

**Lb – Zona locuințe colective**

**POT . max 40%, CUT. Max = 1,8 Rh = D+P+3+4retras**

**IS/Lmx - Zona mixtă instituții și servicii / Locuințe cu regim de înălțime mixt**

**POT . max 50%, CUT. Max = 1,5 Rh = P+2 - P+4**

**Ppr - Perdele de protecție**

**POT . max 10%, CUT. Max = 0,1 Rh = P+1**

**CCR – Zona cai de comunicații rutiere**

### **3.6. Dezvoltarea echipării edilitare**

---

Pentru realizarea și exploatarea investiției vor fi asigurate următoarele utilități:

- Alimentarea cu apă
- Canalizare
- Alimentarea cu energie electrică
- Alimentarea cu gaze naturale
- Telefonie

### **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 în ceea ce privește poluarea fonica, a aerului sau chiar a solului se vor lua masuri care sa stopeze cat mai mult toate cele trei tipuri prezate.

Unul dintre factorii de poluare a mediului inconjurator este reprezentat de traficul auto de pe caile rutiere care au acces la obiectiv, cum este Bulevardul Republicii

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 gunoierului 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 încheia investitorul.

### **3.8. Obiective de utilitate publica**

---

Propunerile sunt în concordanță cu prevederile de dezvoltare din Planul Urbanistic General, necesare pentru a se adapta contextului actual și totodată nevoilor beneficiarilor.

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

În prezent, imobilul este proprietate particulara a MARISTAR CONSTRUCTII CIVILE S.R.L., iar obiectivul propus este oportun, datorita faptului ca este reprezentat de locuinte colective, cererea este în creștere.

Realizarea investitiei propuse va avea cateva consecinte benefice, din punct de vedere economic, dar și din punct de vedere social;

- creșterea patrimoniului edilitar-gospodaresc al zonei prin aparitia de imobile și amenajari noi.
- aparitia de locuinte noi, care contribuie în ceea ce privește nivelul de trai, cat și pentru incurajarea de investitii noi în Municipiul Ploiesti.
- corelarea obiectivului propus cu toate celelalte elemente din proximitate și de asemenea a cladirii de locuinte colective, parcare subterana, spatiul verde s.a.m.d.

## **CAPITOLUL 4 – CONCLUZII, MASURI ÎN CONTINUARE**

Elaborarea Planului Urbanistic Zonal s-a efectuat în concordanță cu Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al P.U.Z. aprobat prin Ordinul nr. 176/N/16.08.2000 al Ministerului Lucrarilor Publice și Amenajarii Teritoriului și prevederile legale în vigoare.

Prezentul Plan Urbanistic Zonal are în vedere ca obiectivul ce urmează a fi construit sa se integreze cu cladirile existente în zona din proximitatea acestuia și de asemenea una dintre prioritatiile sale o reprezinta dezvoltarea urbanistica durabila și armonioasa, dar și bransarea la toate rețelele edilitare necesare.

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



**COSTURI AFERENTE INVESTIȚIEI**

Costurile aferente investițiilor vor fi asigurate efectiv din fondurile beneficiarilor finali.

**NORME DE TRAFIC**

Datorita cresterii indicatorilor urbanistici maximali pentru amplasament se vor evidentia cresteri si asupra normelor de trafic, in sa foarte reduse. Se vor asigura locuri de parcare in incinta atat pantru locatari cat si pentru vizitatori.

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