



**PROIECTARE • LOCUINTE • HOTELURI • RESTAURANTE**  
**• SPATII COMERCIALE • CONSTRUCTII SI INSTALATII INDUSTRIALE**

Arhitect Diplomat **BOGDAN GEORGESCU**  
PLOIESTI, str. ELENA DOAMNA, nr. 75A: 0722- 58.88.05

TITLUL LUCRARI:

**PUZ – SCHIMBARE DESTINATIE DIN LOCUINTE  
INDIVIDUALE IN LOCUINTE COLECTIVE**

BENEFICIAR:

**RADU ION si RADU MARIANA**

AMPLASAMENT :

**mun.Ploiesti, str. Carpenului nr 7-11, jud Prahova**

PROIECTANT GENERAL:

**S.C. BIG ARHIGEO S.R.L.**  
**arh. Bogdan Georgescu**

DATA:

**OCTOMBRIE 2021**



PROIECT :           **PUZ – SCHIMBARE DESTINATIE DIN LOCUINTE INDIVIDUALE IN  
LOCUINTE COLECTIVE**

BENEFICIAR:       **RADU ION si RADU MARIANA**

AMPLASAMENT : **Mun.Ploiesti, str. Carpenului nr 7-11, jud Prahova**

PROIECTANT GENERAL:       **S.C. BIG ARHIGEO S.R.L.  
Arh. Bogdan Georgescu**

**BORDEROU PIESE SCRISE SI DESENATE**  
***DOCUMENTATII AVIZE SI CERTIFICATE PIESE SCRISE SI DESENATE:***

1. CERERE PENTRU CERTIFICAT DE URBANISM
2. COPIE dupa CONTRACT ALIPIRE NR. 1348 / 20.08.2021
3. EXTRAS DE CARTE FUNCARA: - NR. 143665 / 14.10.2021

***PIESE SCRISE SI DESENTATE***

1. MEMORIU PUZ
2. 01.1 INCADRARE IN PUG - sc.1:5000/10000
3. 01.2 INCADRARE IN UTR - - sc.1:2000
4. 02.1 SITUATIA EXISTENTA cf. PUG PLOIESTI - sc.1:500
5. 02.2 SITUATIA EXISTENTA cf. PUZ-uri APROBATE - sc.1:500
6. 03 REGLEMENTARI URBANISTICE - sc.1:500





# MEMORIU DE PREZENTARE

## CAPITOLUL 1 – INTRODUCERE

### 1.1. *Date de recunoastere a documentatiei*

- Denumirea lucrarii: **PUZ – SCHIMBARE DESTINATIE DIN LOCUINTE INDIVIDUALE IN LOCUINTE COLECTIVE**
- Beneficiar: **RADU ION si RADU MARIANA**
- Proiectant: **S.C. BIG ARHIGEO S.R.L.  
Arh. BOGDAN GEORGESCU**

### 1.2. *Obiectul documentatiei*

Prezenta documentatie privind intocmirea **PUZ – SCHIMBARE DESTINATIE DIN LOCUINTE INDIVIDUALE IN LOCUINTE COLECTIVE** - are ca scop schimbarea destinatiei din zona Lm – zona rezidentiala cu cladiri P - P+1-2 in Lb locuinte colective fiind etapa intermediara in demersurile beneficiarului de a-si edifica un imobil de locuinte colective cu regim de inaltime P+3.

### 1.3. *Surse documentare*

- Planul Urbanistic General al mun.Ploiesti;
- Acte de proprietate
- Ridicare topografica sc. 1:2000
- Deplasari in teren
- Plan de mobilitate urbana
- PUZ – aprobat prin HCL 194/24.07.2007
- PUZ – aprobat prin HCL 229/24.06.2020

## CAPITOLUL 2 – STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

### 2.1. *Evoluția zonei*

- Terenul pentru care s-a demarat documentatia sunt proprietatea RADU ION si RADU MARIANA conform actului de alipire NR. 1348 / 20.08.2021, este identificat cu nr. cadastral 147797 si are o suprafata de 2.250 mp, in conformitate cu extrasul de carte funciara nr. 143665 / 14.10.2021.

- Din punct de vedere al încadrării amplasamentului în PUG, terenul este situat în UTR E-2 ,zona CCri , zona mixta Parh – locuinte mici si parc arhelorgic.
- Terenurile din zona studiata au fost gandite la elaborarea PUG-ului în vigoare ca fiind aferente unei artere de circulatie ce leaga str. Carpenului de str. Mihai Bravu si pentru realizarea unor parcuri pentru stadionul municipal
- Intre timp arena s-a modernizat în zona realizandu-se locurile de parcare necesare pentru autovehicolele de interventie, ale staffurilor si ale personalului, restul autovehicolelor neincadrându-se ca arie în inelul de siguranta aferent stadionului (accesul masinilor este interzis în zona în orele de desfasurare a meciului)
- Tendinta de dezvoltare a zonei este de realizare de constructii din sfera locuintelor cu regim mic de înaltime.
- În prezent zona este caracterizata printr-un cadru construit vechi si degradat , majoritatea constructiilor suferind mici retusari cu o calitate a finisajelor îndoielnica exceptie facând 2 – 3 locuinte realizate după anul 2000. Un exemplu care ar putea fi tratat ca model pentru viitoarea dezvoltare a zonei se regăsește în vecinatatea de Est a zonei studiate, mai precis la intersectia strazilor Carpenului cu Tabaci. Zona și-a păstrat în linii mari, caracteristicile urbanistice inițiale: aliniament, regim de aliniere și modul de ocupare a loturilor.. Construcțiile recente au regim de înălțime P+E sau P+E+M. Clădirea dominantă a zonei este reprezentată de Stadionul „Ilie Oană”, inaugurat în anul 2011, ridicat pe locul vechiului stadion construit în perioada interbelică.
- Limita zonei construite protejată se afla în proximitatea de nord a terenului studiat pe strada Pielari.
- În zona s-au mai realizat încă două puz-uri și anume:
  - PUZ APROBAT prin HCL 194 / 24.07.2007 – „**PUZ – MODIFICARE PROIECT AUTORIZAT SI MARIREA REGIMULUI DE ÎNĂLȚIME DE LA S+P+8E LA S+P+10E**” cu amplasamentul în mun. Ploiesti, str. Carpenului nr.4, jud. Prahova;
  - PUZ APROBAT prin HCL 229 /29.06.2020 – „**PUZ - RIDICARE INTERDICTIE DEFINITIVA DE CONSTRUIRE SI SCHIMBARE DESTINATIE TEREN DIN ZONA CONSTRUCTII SI AMENAJARI RUTIERE SI CAI DE COMUNICATII IN ZONA REZIDENTIALA SI CONFORM DOCUMENTATII PUZ APROBATE**” cu amplasamentul în mun. Ploiesti, str Carpenului nr. 2, str Alexandru Vlahuta nr. 2-20, str Mihai Bravu nr 65 - 71, jud Prahova.

**Suprafata teren studiata = 6.310 mp**

**Suprafata teren reglementata = 2.250 mp**

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

Terenul studiat se afla în zona central estica a localitatii, în intravilanul Municipiului Ploiesti si are deschidere la strada: Str Carpenului.

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

Localizarea în orasul Ploiesti face ca absolut toate caracteristicile geografice pe care le are orasul sa influenteze si amplasamentul studiat.

Din punct de vedere litologic, în subteranul perimetrului sunt prezente diferite formatiuni sedimentare detritice: pietrisuri, bolovanisuri, praf, sau formatiuni sedimentare consolidate precum argile, iar în adâncime sunt prezente „stratele de Candesti” (pietris si nisip).

Din punct de vedere climatic, Ploiestiul se caracterizeaza cu o Temperatura medie anuală este de 10,5°C, avand diferite influente nordice, vestice sau sudice care pot afecta temperaturile respective prin masele de aer prezente. Cantitatea medie multianuală de precipitații este de 600 mm, cu 30-40 mm în ianuarie și 88 mm în luna iunie. Orașul se află sub influența predominantă a vânturilor de nord-est (40 %) și de sud-est (23 %), cu o viteză medie de 3,1 m/sec.

Amplasamentul prezinta o panta de 3 m pe directia Sud – Nord.

#### **2.4. Circulația**

Amplasamentul studiat are acces din str.Carpenului.

Strada Carpenului, conform Plan de situatie anexat , in prezent este asfaltata avand latimea pe tronsonul studiat de 11.9 m.

#### **2.5. Ocuparea terenurilor**

Terenul studiat in prezent este liber de constructii.

#### **2.6.Echiparea edilitară**

##### **Stadiul echipării edilitare a zonei : -**

In zona teritoriului studiat exista toate rețelele edilitate:energie electrica, apa, canalizare, gaze naturale si telefonie, constructiile existentea fiind racordate la acestea.

Retea de gaze existenta conducta GN, OL, JP Ø 124, GN, PG, Dn 90 mm, PE, MP Dn 189 mm, GN, PE, MP, Dn 125 mm subterane.

Retea electrica existenta detinuta de SDEE Ploiesti in zona studiata este LEA 0,4 kV din PT 611 si LES 6kV din PT 6 – PT 219.

Retelele de apa PE D225, PEID400 , OL 100 , OL 500 si FO 100 si canalizare B1200/2150 OVOID, B1600/2600 si B300 CIRCULAR din zona au fost trasate orientativ, pentru identificarea exacta se va solicita asistenta tehnica din partea APA NOVA Ploiesti si la nevoie se vor executa sondaje prin saptatura manuala.

Retelele de telecomunicatii: in zona de interes TELEKOM ROMANIA are amplasate cabluri/echipamene de telecomunicatii instalate. Subteran pe strada Carpenului.

#### **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 Ordinului 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.**

**Determinarea zonelor de dauna a fost facuta de catre operator “Ploiesti \_ LUKOIL \_ DGRSRGFEFG \_ TOX \_ SobaClaus \_ 0,00001 \_ 29032018 \_ 60minCM1” luandu-se in considerare caracteristicile propriei situatii in functie de tipurile de daune, de nivelurile de prag existente si a tipurilor de substante toxice rezultate.**

In contextul in care se observa o incidenta ridicata a sursei de poluare, situatia trebuie abordata in cadrul autoritatilor competente, iar operatorul trebuie sa adopte o masura tehnica alternativa pentru a reduce frecventele si pentru a limita consecintele.

In ceea ce priveste emanatiile toxice provocate de "Ploiesti \_ LUKOIL \_ DGRSRGFEGF \_ TOX \_ SobaClaus \_ 0,00001 \_ 29032018 \_ 60minCM1", se poate preciza ca limita amplasamentului studiat se afla la o distanta de 2.090 m in raza de grad IV de influentala (5.600 m) a substantelor toxice emanate rezultand ca terenul se afla in proportie de suta la suta in zona afectata, asa cum se poate observa si in planul SEVESO.

Conform art 10 din ordinul nr 3710/1212/99/2017 constructiile propuse pe amplasament se incadreaza la tipul C, D.

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  $10^{-5} - 10^{-6}$  (table 1 - Matrice de compatibilitate teritorială cu alternativa construita) fiind permise constructii e tipul A, B, C, D.

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

### 3. tip C:

a) zone funcționale - rezidențiale cu regim scăzut de înălțime (maxim P+2), zone industriale și depozitare, spații verzi, transporturi, gospodărie comunală, destinație specială, echipamente tehnice majore;

### 4. tip D:

a) toate categoriile de zone funcționale și toate categoriile de construcții;

**Matricele de compatibilitate teritorială**

Tabelul 1 - Matrice de compatibilitate teritorială fără alternativă construită

Frecvență (cazuri/an)	Zone de impact			
	Raza zonei IV - vătămări reversibile (m)	Raza zonei III - vătămări ireversibile (m)	Raza zonei II - prag de mortalitate (m)	Raza zonei I - mortalitate ridicată (m)
$10^{-3} - 10^{-4}$	A	A	A	A
$10^{-4} - 10^{-5}$	AB	A	A	A
$10^{-5} - 10^{-6}$	ABC	AB	A	A
$< 10^{-6}$	ABCD	ABC	AB	AB

Tabelul 2 - Matrice de compatibilitate teritorială cu alternativă construită

Frecvență (cazuri/an)	Zone de impact			
	Raza zonei IV - vătămări reversibile (m)	Raza zonei III - vătămări ireversibile (m)	Raza zonei II - prag de mortalitate (m)	Raza zonei I - mortalitate ridicată (m)
$10^{-3} - 10^{-4}$	AB	A	A	A
$10^{-4} - 10^{-5}$	ABC	AB	A	A
$10^{-5} - 10^{-6}$	ABCD	ABC	AB	A
$< 10^{-6}$	ABCD	ABCD	ABC	AB



## **2.8. Opțiuni ale populației**

Comunitatea locala este favorabila intentiei beneficiarului si **de asemenea punctul de vedere al elaboratorului** prezentului PUZ este 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 , scara 1: 2000 , cu cote si curbe de nivel, arata ca terenul este o zona cu suprafata plana. Terenul nu prezinta probleme de stabilitate.

Terenul cercetat nu are probleme din punct de vedere al stabilitatii generale (nu prezinta la suprafata niciunul din semnele exterioare specifice fenomenelor fizico-geologice active).

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

**Din punct de vedere al încadrării amplasamentului în PUG**, terenul este situat in **UTR E-2**, zona CCri , zona mixta Parh – locuinte mici si parc arhelorgic  
POT 50%, CUT 1,5.

**Din punct de vedere al documentatiilor aprobate prin HCL 194 / 24.07.2007 si HCL 133 / 30.04.2009** terenul studiat prezinta urmatoarea zonificare functionala :

Str Carpenului – Nr 4 – **Lm** – Zona locuinte si functiuni complementare cu regim de inaltime P+10 si POT = 20% CUT 2.5

Str Carpenului – Nr 2 – **IS/Lm** – Zona mixta locuinte regim mixt P+3(5) / Comert fara indicatori urbanistici.

### **3.3. Valorificarea cadrului natural**

Amplasarea investitiei nu va conduce la schimbarea destinației terenului din zonele învecinate sau la ridicarea restrictiei de construire pentru acestea.

### **3.4. Modernizarea circulatiei**

Prin prezenta documentatie se propune pastrarea prospectelor si a acceselor existente, eliminandu - se propunerile PUG-ului pentru aceasta zona .

Terenul va avea acces carosabil la drum public astfel amenajat incat sa poata permite parcare autoturismului in incinta, din strazile Carpenului dupa caz.

Toate construcțiile și amenajările de orice fel trebuie prevăzute cu accese pentru pietoni corespunzătoare caracteristicilor acestora din strada Carpenului.

Accesul se va realiza prin racordare simpla din strada Carpenului cu raze de 6,00 m de latimea de minim 5,50 m.

Circulatia in zona nu va avea cresteri semnificative datorita schimbarilor propuse. Se vor asigura locuri de parcare pe terenul beneficiarului.

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

Se propune ca terenul studiat sa apartina unui nou **UTR E2.a**

Din totalul zonei studiate (6.310 mp) se propune ca pentru **2.250** mp terenul sa se reglementeze astfel:

**- Lb - Zona predominant rezidentiala locuinte colective (inclusiv functiuni complementare)** POT 50%; CUT 1.5; Rh max= P+3;

**- CCr – Zona CAI DE COMUNICATII**

Regimul de aliniere conform planşa REGLEMENTARI.

Pentru zona propusa a fi transformata in zona mixta **Lb** in varianta de mobilare se propune edificarea unui imobil de locuinte colective P+3.

Clădirile vor respecta între ele minim înălţimea celei mai înalte sau mai puțin numai în baza unui studiu de însorire,

Pentru a evita amplasarea locuintelor în zona de umbră, se va respecta distanţa între clădiri mai mare sau cel puțin egală cu înălţimea clădirii celei mai înalte sau se va elabora studiu de însorire pentru reducerea distanţei:

-- conform Ordinului Ministerului Sanatatii nr 119/2014 Art. 3 alineatul 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;

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

La proiectarea si constructia blocurilor de locuinte se va tine cont de orientarea camerelor fata de punctele cardinale, de vânturile dominante, de curenţii locali de aer, care se produc în ansamblurile de constructii înalte, si de însorirea maxima din timpul verii , conform Art. 19. - (2) din OMS 119/2014 cu modificarile din OMS 994/2018

Spaţiile amenajate pentru gararea şi parcare a autovehiculelor populaţiei vor fi situate la distanţe de minimum 5 m de ferestrele camerelor de locuit conform Art. 4. c) din OMS 119/2014 .

### **3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare**

Bransamentele existente la amplasament se vor pastra, urmand a se racorda si pentru terenul propus.

Dupa obtinerea avizelor se va putea observa posibilitatea reala de racordare la toate utilitatiile necesare.

### **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.

Gunoii menajer se va colecta separat si selectiv pentru fiecare parcela. Platforma de pubele se va amplasa in parcela cu respectarea OMS 119/2014 cu modificarile din OMS 994/2018.

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

### **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 beneficiarilor.

Actualmente imobilul este proprietatea dlui RADU ION si dnei RADU MARIANA.

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

### **COSTURI AFERENTE INVESTIȚIEI**

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

### **NORME DE TRAFIC**

Circulația în zona nu va avea creșteri semnificative datorită schimbărilor propuse.

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 Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului și prevederile legale în vigoare.

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