



PROIECTARE • LOCUINTE • HOTELURI • RESTAURANTE
• SPATII COMERCIALE • CONSTRUCTII SI INSTALATII INDUSTRIALE
Arhitect Diplomat BOGDAN GEORGESCU
PLOIESTI, tel : 0722- 58.88.05

TITLUL LUCRARII:

**PUZ - SCHIMBARE DESTINATIE DIN ZONA
LOCUINTE INDIVIDUALE IN ZONA
LOCUINTE COLECTIVE PENTRU
CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINTE
COLECTIVE S+P+3+4 RETRAS (ZONA ST.
6.500 mp)**

BENEFICIAR: MIHAILESCU MIHAIL BOGDAN

AMPLASAMENT : Mun. Ploiesti, Str. Democratiei, Nr. 102, Jud. Prahova

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



PROIECTARE • LOCUINTE • HOTELURI • RESTAURANTE
• SPATII COMERCIALE • CONSTRUCTII SI INSTALATII INDUSTRIALE
Arhitect Diplomat BOGDAN GEORGESCU
PLOIESTI, tel : 0722- 58.88.05

PROIECT : **SCHIMBARE DESTINATIE DIN ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE IN
ZONA LOCUINTE COLECTIVE PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL
LOCUINTE COLECTIVE S+P+3+4 RETRAS (ZONA ST. 6.500 mp)**

BENEFICIAR: **MIHAILESCU MIHAIL BOGDAN**

AMPLASAMENT : **Mun. Ploiesti, Str. Democratiei, Nr. 102, 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 AVIZARE SI APROBARE PUZ
2. CERTIFICAT DE URBANISM NR.
3. ACT DISPOZITIE NR. 7654 DIN 20.09.2004 SI CERTIFICAT DE MOSTENITOR AUTENTIFICAT CU NR. 1136 DIN 22.06.1984.
4. EXTRASE DE CARTE FUNCIARA: NR.
5. AVIZE : - Aviz apa – nr. 371 / 21.09.2021
- Aviz gaze – nr. 316686432 / 13.08.20121
- Aviz electrica – nr. 183626 / 18.08.2021
- Aviz DSP – nr. 391 / 06.09.2021
- Aviz Cultura – nr. 163 / U / 15.09.2021
- Aviz Mediu – nr. 1196 / 29.09.2021

PIESE SCRISE SI DESENTATE

6. MEMORIU PUZ
7. REGLAMENT LOCAL DE URBANISM
8. A.01 INCADRARE IN ZONA
9. A.02.1. SITUATIE EXISTENTA CONFORM PUG
10. A.02.2. SITUATIE EXISTENTA CONFORM PUZ-URI APROBATE
11. A.03 REGLEMENTARI URBANISTICE



MEMORIU DE PREZENTARE

CAPITOLUL 1 – INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere a documentatiei

- Denumirea lucrarii: **P.U.Z. – SCHIMBARE DESTINATIE DIN ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE IN ZONA LOCUINTE COLECTIVE PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINTE COLECTIVE S+P+3+4 RETRAS (ZONA ST. 6.500 mp)**
- Beneficiar: **MIHAILESCU MIHAIL BOGDAN**
- AMPLASAMENT : **Mun. Ploiesti, Str. Democratiei, Nr. 102, Jud. Prahova**
- Proiectant: **S.C. BIG ARHIGEO S.R.L.**
Arh. Bogdan Georgescu

1.2. Obiectul documentatiei

Prezenta documentatie privind intocmirea **P.U.Z. – SCHIMBARE DESTINATIE DIN ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE IN ZONA LOCUINTE COLECTIVE PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINTE COLECTIVE S+P+3+4 RETRAS (ZONA ST. 6.500 mp)** o etapa intermediara in demersurile beneficiarului, **MIHAILESCU MIHAIL BOGDAN** de a amplasa pe teren un imobil de locuinte colective.

Accesul se va face din Strada Democratiei (si din strada Calmatui)

1.3. Surse documentare

- Planul Urbanistic General al mun. Ploiesti;
- Acte de proprietate
- Ridicare topografică sc. 1:500
- Deplasari in teren
- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, cu modificarile si completarile ulterioare

- O.M.S. 536/1997 ,cu modificarile si completarile ulterioare , privind igiena si sanatatea populatiei
- Legea nr.18/1991 privind fondul funciar, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare
- Legea nr.10/1995 privind calitatea in constructii, cu modificarile si completarile ulterioare
- Legea nr.137/1995 privind protectia mediului, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare
- Legea nr.107/1996 privind apele, cu modificarile si completarile ulterioare
- H.G.525/1996 privind Regulamentul general de urbanism, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare

Documentația se întocmește în conformitate cu prevederile Legii 350 / 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificarile si completarile ulterioare, Legii nr. 50/ 1991, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, precum și în conformitate cu H.G. 525/1996, republicată, cu modificarile si completarile ulterioare , privind Regulamentul General de Urbanism. Deasemenea s-a avut în vedere REGLEMENTAREA TEHNICĂ – GHID PRIVIND METODOLOGIA DE ELABORARE ȘI CONȚINUTUL – CADRU AL PLANULUI URBANISTIC ZONAL – indicativ GM – 010 – 2000 aprobat cu ordinul MLPAT nr. 176 / N / 16 august 2000.

CAPITOLUL 2 – STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

Terenul cu numar cadastral 141028 este proprietatea lui MIHAILESCU MIHAIL BOGDAN, in conformitate cu dispozitia nr. 7654 din data de 20.09.2004, emis de Primaria Municipiului Ploiesti si cu Certificatul de Mostenitor nr. 1136 din 22.07.1984, emis de Notariatul de Stat Judetean Prahova. Teren in suprafata de 1.036 mp se afla in intravilanul Municipiului Ploiesti.

Suprafata teren studiată = 6.500 mp

Suprafata teren reglementata = 1.408 mp

Suprafat teren care a generat PUZ 1.036 mp

Domeniul public al Municipiului Ploiesti

In zona din proximitatea obiectivului sunt spatii destinate serviciilor, precum scoli, gradinite, licee, biserici, parc agrement, Gara de Sud Ploiesti.

2.2. Încadrarea în localitate

Amplasamentul se afla situat în Str. Democratiei, nr. 102, mun. PLOIESTI, jud. PRAHOVA, in intravilanul localitatii.

In ceea ce priveste vecinatatile, in partea de est a amplasamentului se afla strada Democratiei care face legatura cu centrul municipiului, conectandu-se cu Bulevardul Independentei, prin strada 13 Decembrie.

Din punct de vedere al dotarilor functionale in zona se afla unitati de invatamant (Gradinita „Sfintii Arhangheli Mihail si Gavril”, Scoala Gimnaziala „George Cosbuc”, Liceul Tehnologic Administrativ si de Servicii „Victor Slavescu”, Colegiul National Pedagogic „Regina Maria”), biserica (Biserica „Sfantul Pantelimon”), politie (Sectia de Politie Nr. 4), unitati comerciale (Lidl si Kaufland), dar si numeroase restaurante si cafenele.

In ceea ce priveste vecinatatiile:

- Nord: Nr. cadastral 129104 si teren neitabulat in conformitate cu datele de pe Eterra
- Sud: Nr. cadastral 127364
- Est: Drum acces Strada Calmatui
- Vest: Nr. cadastral 127363, si o zona neitabulata, in conformitate cu datele de pe Eterra

2.3. Elemente ale cadrului natural

In contextul in care amplasamentul se afla in intravilanul Municipiului Ploiesti, este influentat din punct de vedere geografic de toate caracteristicile pe care le detine orasul.

Astfel, din punct de vedere climatic, se inregistreaza o clima preponderent continentală cu temperaturi medii anuale cuprinse intre -2°C iarna si 22°C vara. In privinta precipitatiilor este consemnata o cantitate medie multianuala de 600 mm, iar referitor la vanturi, in zona perimetrului sunt prezente vanturile de nord-est si sud-est.

Deoarece Municipiul se afla intr-o zona de campie, care este cuprinsa in bazinul hidrografic al raului Prahova, impreuna cu afluentul sau principal Teleajenul, zona studiata este influentata in privinta unitatilor morfologice, al tuturor formatiunilor ce se regasesc in subteranul perimetrului, dar si al resurselor de asemenea.

Amplasamentul studiat se prezinta relativ plat si stabil, fara denivelari, nefiind afectat de diferite procese geologice precum alunecari de teren sau eroziuni ale solului.

2.4. Circulația

Accesul principal se va realiza din strada Democratiei (si din strada Calmatui), atat cel carosabil, cat si cel pietonal.

Totodata se va lua in considerare numarul necesar de locuri de parcare, cat si distribuirea acestora, astfel incat sa nu se creeze neplaceri in privinta ambuteiajelor, mai ales ca exista strazi cu sens unic.

2.5. Ocuparea terenurilor

Actualmente, pe terenul studiat se afla o constructie C1, cu suprafata construita de 92 mp, avand functiunea de locuinta, suprafata utila de 67,09 mp si beci 24,79 mp

In zona sunt constructii de locuinte individuale P-P+1 si locuinte colective P+4, sedi de firme, magazine-spatii comerciale, unitati de invatamant, culte.

2.6.Echiparea edilitară

În zona terenului studiat există toate rețelele edilitare: energie electrică, apă, canalizare, gaze naturale și telefonie, iar amplasamentul se va racorda la toate rețelele existente, deținute de distribuitorii locali: Apa Nova, DistriGaz Sud Rețele, Electrica Furnizare, Telekom România.

- Racord de la rețea existentă de electricitate: în zona studiată a amplasamentului există LES 0.4 kV și LEA 0.4 kV TYIR.
- Racord de la rețea existentă de gaze: în zona există Conductă GN MP PE 63 mm.
- Racord de la rețeaua existentă de apă: în zona studiată există conductă PEID 50 și conductă PEID 75.
- Racord de la rețeaua existentă de canalizare: în zona studiată există conductă B 200 / CIRCULAR și conductă B 300 / CIRCULAR.

2.7. Probleme de mediu

Prin obiectivului propus nu sunt evidențiate probleme pentru mediul înconjurător, datorită funcțiunii pe care acesta o deține și anume Institutii și Servicii de interes general (IS), Construcții complexe (IScxr).

CORELAREA CU DIRECTIVA SEVESO

În baza legii Nr. 59/2016 din 11 aprilie 2016 privind controlul asupra pericolelor de accident major în care sunt implicate substanțe periculoase și a Ordinului nr 3710/1212/99/2017 privind aprobarea 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, amplasamentul studiat a fost verificat din punct de vedere al planșelor de risc conform încadrărilor ISU Prahova și Agenția pentru Protecția Mediului Prahova.

Determinarea zonelor de daună a fost făcută de către operator “Ploiești _ LUKOIL _ DGRSRGFEGF _ TOX _ SobaClaus _ 0,00001 _ 29032018 _ 60minCM1” luându-se în considerare caracteristicile proprii situației în funcție de tipurile de daune, de nivelurile de prag existente și a tipurilor de substanțe toxice rezultate.

În contextul în care se observă o incidență ridicată a sursei de poluare, situația trebuie abordată în cadrul autorităților competente, iar operatorul trebuie să adopte o măsură tehnică alternativă pentru a reduce frecvențele și pentru a limita consecințele.

În ceea ce privește emansiile toxice provocate de “Ploiești _ LUKOIL _ DGRSRGFEGF _ TOX _ SobaClaus _ 0,00001 _ 29032018 _ 60minCM1”, se poate preciza că limita amplasamentului studiat se află la o distanță de 3.030 m în raza de grad IV de influență (5.600 m) a substanțelor toxice emansate rezultând că terenul se află în proporție de sută la sută în zona afectată, așa cum se poate observa și în planul SEVESO.

În conformitate cu Planul Seveso, amplasamentul se regăsește între razele de influență Soba Claus 10 min CM2 – Grad IV și Soba Claus 60 min CM1 – Grad III.

In ceea ce priveste emanatiile toxice provocate de “RAFINARIA PETROBRAZI”, se poate preciza ca limita amplasamentului studiat se afla la o distanta de 6.277 m in raza de grad IV de influentala (6.700 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 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 $10^{-5} - 10^{-6}$ (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:

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

Datorita faptului ca cererea de locuinte colective este din ce in ce mai ridicata, amplasamentul propus face obiectul acestei cereri, fiind bine venit si se va salubritzaa zona care este in paragina.

Punctul de vedere al elaboratorului prezentului PUZ este de asemenea favorabil solicitarii beneficiarului.

CAPITOLUL 3 - PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Se va intocmi ridicarea topografica, studiu geotehnic si studiu de fundamnetare a circulatiei, pentru solutionarea posibilelor probleme ce vor aparea, precum ambuteiajele.

3.2. Prevederi ale P.U.G /PUZ

Din punct de vedere al încadrării amplasamentului în PUG , terenul este situat in **UTR S 3**, pe **Lm - ZONA REZIDENTIALA CU CLADIRI P-P+1**. Terenul are atribuiti urmatorii indicatori urbanistici maximali:

POT = 50 %

CUT = 1.50

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.

Terenul se prezinta apt in privinta constructibilitatii, nefiind afectat de diverse procese geomorfologice, care pot impiedica realizarea obiectivului, fiind relative uniform si de asemenea stabil, in privinta seismicitatii.

Relatia cadru natural – cadru construit: avand in vedere ca amplasamentul are un potential mare in privinta accesibilitatii, aflandu-se intr-o zona aproximativ pericentrala a Municipiului, cadrul construit propus trebuie sa fie in concordanta cu cel natural existent.

3.4. Modernizarea circulatiei

Se va studia intr-un proiect de specialitate in ceea ce priveste organizarea circulatiei, astfel incat sa se obtina cele mai benefice solutii privind accesibilitatea. Amplasamentul are acces direct din Aleea Calmatui, in conformitate cu suportul topografic intocmit, alee conectata cu Strada Democratiei.

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

Se propune ca terenul studiat sa apartina unui nou UTR, si anume:

UTR S3 A

Lb – ZONA LOCUINTE COLECTIVE cu urmasorii indicatori urbanistici

POT max. = 50%

CUT max. = 1,8

Rh max. = S+P+3+4 retras

H max. = 20 m

In conformitate cu cerintele beneficiarului, acesta doreste construirea unui imobil de locuinte collective, cu regim de inaltime S+P+3+4 retras.

-- 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 ,

-- 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.

La proiectarea si constructia blocului de locuinte se va tine cont de orientarea camerelor fata de punctele cardinale, de vânturile dominante, de curentii 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

3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare

Amplasamentul prezinta posibilitatea de a fi racordat la toate retelele edilitare ale municipiului Ploiesti:

- Alimentarea cu apa si canalizare – in conformitate cu avizul obtinut de la Apa Nova nr. 371 / 21.09.2021, pe strada Calmatui exista reseaua PEID 50 si PEID 75, conducte subterane si pentru canalizare exista tot pe strada Calmatui conducta B 200 / CIRCULAR si conducta B 300 / CIRCULAR.

- Alimentare cu energie electrica – in conformitate cu avizul obtinut nr. 183626 / 18.08.2021, se va racorda la reseaua detinuta de ELECTRICA SUD MUNTENIA, exista retea LES 0.4 kV, aflata pe strada Aleea Calmatui, si tot aici se afla si reseaua aeriana LEA 0.4 kV TYIR.

- Alimentarea cu gaze naturale – in conformitate cu avizul obtinut nr. 316.686.432 / 13.08.2021, se va racorda la reseaua detinuta de DISTRIGAZ SUD RETELE si anume la conducta existenta pe strada Aleea Calmatui GN MP PE 63 mm.

- Retea de telefonie – se va racorda la reseaua detinuta de TELEKOM ROMANIA

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.

Unul dintre factorii de poluare relativa a mediului il reprezinta traficul auto de pe caile rutiere care au acces la obiectiv, cat si pe cele din vecinatate: Bulevardul Independentei.

Un alt tip de poluare ce poate fi precizat il reprezinta poluarea fonica, provocata tot de traficul rutier.

Singurul impact pe termen lung pe care îl poate avea acest proiect în zona este traficul suplimentar care se va crea, dar acesta poate fi susținut de rețeaua de drumuri existentă.

Colectarea gunoierului menajer se va face prin sortare pe tipuri de materiale colectate (separat sticlă, hartie, resturi menajere), containerizate și preluate de firme specializate în baza contractelor de prestări de servicii pe care le va încheia investitorul.

3.8. Obiective de utilitate publică

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

Realizarea investiției propuse va avea câteva consecințe benefice, din punct de vedere economic, dar și din punct de vedere social;

- creșterea patrimoniului edilitar-gospodăresc al zonei prin apariția de imobile și amenajări noi.
- apariția de locuințe noi, care contribuie în ceea ce privește nivelul de trai, cât și pentru încurajarea de investiții noi în Municipiul Ploiești.
- corelarea obiectivului propus cu toate celelalte elemente din proximitate și de asemenea a clădirii de locuințe colective cu spațiu comercial, parcare subterană, spațiul verde ș.a.m.d.
- Totodată zona este favorabilă și în privința transportului în comun, există numeroase trasee care tranzitează zona, atât autobuze, cât tranvaie și trolee.

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 Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului și prevederile legale în vigoare.

Prin implementarea reglementărilor stabilite în documentația PUZ se vor crea premisele unei dezvoltări urbane durabile.

Planul Urbanistic Zonal tratează unitar perimetrul, luând în considerare atât dezvoltarea urbanistică durabilă și armonioasă, corelarea obiectivului propus cu zona din proximitate din punct de vedere arhitectural, astfel încât să se integreze cu peisajul actual.

O altă prioritate o reprezintă echiparea tehnico-edilitară, dar și amenajarea teritoriului și bineînțeles, totul să fie în concordanță cu prevederile Planului Urbanistic General actual al Orasului Ploiești.

COSTURI AFERENTE INVESTIȚIEI

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

NORME DE TRAFIC

Datorită creșterii indicatorilor urbanistici maximi pentru amplasament se vor evidenția creșteri și asupra normelor de trafic. Se vor asigura locuri de parcare în incintă pentru ambele obiective propuse

ÎNTOCMIT
Arh. BOGDAN GEORGESCU