



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

**TITLUL LUCRARI:**

**PUZ – RIDICARE RESTRICTIE DE CONSTRUIRE  
SI SCHIMBARE DESTINATIE DIN ZONA  
INSTITUTII SI SERVICII IN ZONA LOCUINTE  
COLECTIVE ( SUP. ST. 5.221 MP)**

**BENEFICIAR**

**FRUSINOIU BOGDAN FLORIN**

**AMPLASAMENT :**

**Mun. PLOIESTI, STRADA GHEORGHE GRIGORE  
CANTACUZINO, NR. 72-74, PLOIESTI, PRAHOVA**

**PROIECTANT GENERAL:**

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



**PROIECT :** PUZ – RIDICARE RESTRICTIE DE CONSTRUIRE SI SCHIMBARE  
DESTINATIE DIN ZONA INSTITUTII SI SERVICII IN ZONA  
LOCUINTE COLECTIVE ( SUP. ST. 5.221 MP)

**BENEFICIAR:** FRUSINOIU BOGDAN FLORIN

**AMPLASAMENT :** Mun. PLOIESTI, STRADA GHEORGHE GRIGORE CANTACUZINO,  
NR. 72-74, PLOIEȘTI, 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. 234 DIN 01.03.2021
3. EXTRASE DE CARTE FUNCARA:
4. AVIZE: - aviz gaze: nr. 3193 - 317347318 / din 23.02.2022  
- aviz apa: nr. 61 / 21.02.2022  
- aviz Telekom Romania: nr. 100/05/02/02/01/03/B/PH/0688 din 25.03.2021  
- aviz Electrica: nr. 73417 din 30.03.2021  
- aviz Seveso: nr. 9 din 24.03.2021  
- aviz DSP: nr. 333 / 30.07.2021  
- aviz Mediu: nr. 1180 / 23.08.2021
5. SUPTO TOPOGRAFIC VIZAT O.C.P.I.
6. STUDIUL GEOTEHNIC
7. STUDIUL PENTRU FUNDAMENTAREA CIRCULATIEI

**PIESE SCRISE SI DESENATE**

8. MEMORIU PUZ
9. REGLAMENT LOCAL DE URBANISM
10. U.00 PLAN DE SITUATIE – sc: 1:500
11. U.01.1 INCADRARE IN PUG PLOIESTI – sc: 1:5000 1:2000
12. U.01.2 INCADRARE IN UTR – sc: 1:5000 1:2000
13. U.02 SITUATIE EXISTENTA – sc: 1:500
14. U.03 REGLAMENTARI URBANISTICE – sc. 1:500
15. U.04 REGLAMENTARI EDILITARE – sc. 1:500
16. U.05 TIPUL DE PROPRIETATE – sc: 1:500
17. U.06 PLAN MOBILARE – sc: 1:500
18. U.0.7.1. SUGESTIE VOLUMETRICĂ
19. U.07.2. SUGESTIE VOLUMETRICĂ





# MEMORIU DE PREZENTARE

## CAPITOLUL 1 – INTRODUCERE

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

---

Denumirea lucrării: **PUZ – RIDICARE RESTRICTIE DE CONSTRUIRE SI SCHIMBARE DESTINATIE DIN ZONA INSTITUTII SI SERVICII IN ZONA LOCUINTE COLECTIVE ( SUP. ST. 5.221 MP)**

Beneficiar: **FRUSINOIU BOGDAN FLORIN**

Proiectant: **S.C. BIG ARHIGEO S.R.L.**  
**arh. BOGDAN GEORGESCU**

Subproiectanti, colab: **Ridicare topografica – Ing. Sova Dan Constantin**  
**Studiu Geotehnic – CSM Geotechnical Projects S.R.L. – Ing. Chelu Maria**  
**Studiu de Fundamentare a Circulatiei: SERVTOP S.R.L.**

### 1.2. *Obiectul documentatiei*

---

Prezenta documentație privind întocmirea **PUZ – RIDICARE RESTRICTIE DE CONSTRUIRE SI SCHIMBARE DESTINATIE DIN ZONA INSTITUTII SI SERVICII IN ZONA LOCUINTE COLECTIVE ( SUP. ST. 5.221 MP)** este o etapă intermediară în demersurile beneficiarului, **FRUSINOIU BOGDAN FLORIN** prin realizarea a **unui imobil de locuinte cu functiune mixta compusa din:**

**-Spatii tehnice si parcaje auto la subsol;**

**-spatii birouri la parter;**

**-etajele 1 si 2 spatii de locuit de tip apartamente.**

Terenul care generează PUZ are adresa în Ploiesti, str. Gheorghe Grigore Cantacuzino, nr. 72-74 și are acces direct din strada Gheorghe Grigore Cantacuzino, in suprafata masurata de 591 mp.

Terenul studiat are următoarele vecinatati:

- la nord – Prop Nedelcu si Nr Cad 5959
- la est – Ionescu Alexandru Luca si Mun Ploiesti
- la sud – Str Gh. Gr. Cantacuzino
- la vest – Nr. Cad 132661

### **Zona studiata S = 5.221 mp**

#### **1.3. Surse documentare**

---

- Planul Urbanistic General al municipiului Ploiești și Regulamentul Local aferent, aprobate prin HCL 209/1999;
- Regulamentul General de Urbanism aprobat prin HGR 525/1996, cu modificările și completările ulterioare;
- Ridicarea topografică avizată de OCPI Prahova;
- Documentații anterioare, expirate sau ieșite din valabilitate la această dată;
- Planul de mobilitate urbană durabilă pentru Polul de creștere Ploiești, elaborat de asocierea Search Corporation, PTV Group și TTK în noiembrie 2015;
- Documentare în teren.
- Ridicarea topografică întocmită de Ing. Sova Dan Constantin
- Studiul Geotehnic întocmit de S.C. CSM GEOTEHNICAL PROJECTS S.R.L., respectiv de Ing. Chelu Maria.
- Studiul de Fundamentare al Circulației
- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare
- O.M.S. 536/1997, cu modificările și completările ulterioare , privind igiena și sănătatea populației
- Legea nr.18/1991 privind fondul funciar, republicată, cu modificările și completările ulterioare
- Legea nr.10/1995 privind calitatea în construcții, cu modificările și completările ulterioare
- Legea nr.137/1995 privind protecția mediului, republicată, cu modificările și completările ulterioare
- Legea nr.107/1996 privind apele, cu modificările și completările ulterioare
- H.G.525/1996 privind Regulamentul general de urbanism, republicată, cu modificările și completările ulterioare

Documentația se întocmește în conformitate cu prevederile Legii 350 / 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, Legii nr. 50/ 1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare, precum și în conformitate cu H.G. 525/1996, republicată, cu modificările și completările 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.

### 2.1. Evoluția zonei

---

În prezent terenul aparține domnului Frusinoiu Bogdan Florin și doamnei Frusinoiu Carmen Antoaneta în conformitate cu contractul de vânzare cumpărare autentificat cu numărul 466 din 10.11.2017, și are o suprafață din măsuratori de 591 mp, aflându-se în intravilanul orașului Ploiești, fiind identificat cu numărul de carte funciara 140784 și cu numărul cadastral 140784.

Zona de studiu propusă face parte dintr-o zonă rămasă destructurată în urma demolărilor anterioare anului 1990.

Din zona studiată fac parte și următoarele terenuri:

- Nr. Postal 78 – Str. Gheorghe Grigore Cantacuzino (Nr. cadastral 132661)
- Nr. Postal 76 - Str. Gheorghe Grigore Cantacuzino
- Nr. Postal 70 – Str. Gheorghe Grigore Cantacuzino (Mun. Ploiești)
- Nr. Postal 68 - Str. Gheorghe Grigore Cantacuzino (Mun. Ploiești)
- Nr. Postal 4 - Str. Rotari (Proprietar Ionescu Alexandru Luca)
- Nr. Postal 2 – Str. Rotari
- Nr. Postal 65 – Str. Vasile Lupu (Nr. cadastral 5959)
- Nr. Postal 63 – Str. Vasile Lupu (Proprietar Nedelcu)

Terenul pentru care s-a demarat documentația se prezintă relativ plat.

**Suprafața teren care a generat PUZ și care se reglementează 591 mp din măsuratori.**

**SUPRAFAȚA ZONA STUDIATĂ = 5221 mp**

**SUPRAFAȚA ZONA REGLEMENTATĂ = 591 mp**

### 2.2. Încadrarea în localitate

---

Terenul studiat se află în intravilanul municipiului Ploiești, în UTR V6 (conform PUG), având funcțiunea de:

- IS – zona pentru instituții și servicii de interes general
- IScxr - construcții complexe, cu restricții întocmire PUZ-PUD

Pentru partea din UTR V6 studiată, indicatorii urbanistici atribuiți prin PUG sunt POT 50% și CUT 1,5.

### 2.3. Elemente ale cadrului natural

---

Din punct de vedere geologic, zona studiată se află amplasată în zona de relief Câmpia Piemontană a Ploieștilor și este majoritar ocupată de construcții.

Din punct de vedere climatic, se înregistrează o climă preponderent continentală cu temperaturi medii anuale cuprinse între -2°C iarnă și 22°C vară. În privința precipitațiilor este consemnată o cantitate medie multianuală de 600 mm, iar referitor la vânturi, în zona perimetrului sunt prezente vânturile de nord-est și sud-est.

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).

Perimetrul nu prezinta diferente semnificative de nivel, fiind relativ plat, in asa fel incat nu sunt obstacole sau impedimente in ce priveste constructibilitatea.

In conformitate cu studiul geotehnic intocmi se precizeaza urmatoarele

### **2.3.1. Date geologice si geomorfologice**

In subteranul zonei sunt prezente formatiuni aluvionare, cu o mare varietate granulometrica (pietrisuri si bolovanisuri, cu intercalatii de argile si prafuri, acoperite local de pamanturi argiloase), de varsta Cuaternar. In adancime se gasesc formatiuni acvifere, cunoscute sub denumirea de "strate de Candesti" (pietrisuri si nisipuri), de varsta Pleistocen.

### **2.3.2 Date Climatice**

Municipiul Ploiesti este situat intr-o zona cu climat temperat-continental, caracterizat prin urmatoarele valori:

Regimul temperaturilor

- temperatura medie anuala: +10,6°C
- temperatura maxima absoluta: +39,4°C
- temperatura minima absoluta: -30°C

Regimul vanturilor:

Vanturile dominante bat din directiile NE (40%) si SE (23%) viteza medie a vanturilor 2,3-3,1 m/sec

Precipitatii:

Cantitatea de precipitatii medii anuale, masurate intr-o perioada de 10 ani este de 588 mm, repartizata dupa cum urmeaza:

- iarna	105,9mm
- primavera	138.3 mm
- vara	211.8 mm
- toamna	132.0 mm

### **2.3.3 Date seismice**

Din punct de vedere seismic amplasamentul studiat este incadrat in zona de macroseismicitate 1=81 pe scara MSK (unde indicele 1 corespunde unei perioade medii de revenire de 50 ani), conform SR 11100/1-93.



Sondajul geotehnic a fost amplasat astfel incat sa acopere perimetrul ce face obiectul proiectarii. In sondaj s-a interceptat urmatoarea succesiune litologica:

*Sondaj 1 - s-a executat pe perimetrul amplasamentului*

0,00 - 1,10 m = umplutura (argila cu caramida si nisip)

1,10-2,00 m = pietris cu argila

Sondajele anterioare executate in zona ne arata ca pana la adancimea de 6 m avem un strat de pietris cu argila.

Conform NP 074/2014 - categoria geotehnica a amplasamentului este 1 (rise geotehnic redus) si a fost stabilita pe baza urmatorului punctaj:

#### **2.4. Circulații**

---

Terenul care face obiectul studiului se află în cartierul Cantacuzino, având acces direct la strada Gheorghe Grigore Cantacuzino. Prin Planul de Mobilitate se propune menținerea străzilor existente, propunând o ierarhizare din punct de vedere a importanței acestora astfel:

- Strada Gheorghe Grigore Cantacuzino (de la intersecția cu Centura de Vest DN1 la intersecția cu strada Logofăt Tăutu) – arteră magistrală;
- Strada Gheorghe Grigore Cantacuzino (de la intersecția cu strada Logofăt Tăutu până în centru) și strada Ion Luca Caragiale – colectoare principale;
- Strada Traian și strada Logofăt Tăutu – colectoare secundare.

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

---

Terenul care a generat PUZ este ocupat de construcții , C1 si C2, având categoria de folosință de curți construcții, conform documentației cadastrale.

- C1: are o suprafata construita si desfasurata de 137 mp, avand destinatia de locuinta, in conformitate cu extrasul de carte funciara.
- C2: are o suprafat construita si desfasurata de 13 mp si destinatia de locuinta, in conformitate cu extrasul de carte funciara.

#### **2.6.Echiparea edilitară**

---

Terenul care a generat PUZ – are posibilitate de racordare la toate rețelele orasenesti.

In zona terenului studiat exista toate rețelele edilitare:energie electrica, apa, canalizare, gaze naturale si telefonie.

- Alimentare cu apa: In zona studiata, Apa Nova detine conductele OL 400 H = 2.4, FO 400, FO 100 H = 2

- Alimentare cu canalizare: In zona studiata Apa Nova detine conducta B700/1050 OVOID NORMALIZAT.

- Alimentare cu gaze naturale: In zona studiata DistriGaz Sud Retele detine conductele GN OL JP Ø 12" (subterana), GN OL JP Ø 8" (subterana), GN OL JP Ø 4" (subterana), GN PE MP Dn 63 mm (subterana)

- Telefonie: In zona studiata Telekom Romania detine instalatii de telecomunicatii subterane (camine si canalizatii telefonice) si instalatii tc. aeriene.

## **2.7. Probleme de mediu**

---

Pe teren nu există niciun fel de surse de poluare și nici nu există informații că ar exista poluare istorică ce ar trebui îndepărtată în vederea realizării funcțiunii de institutii si servicii.

### **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 Ordnului 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 \_ DGRSRGFEGF \_ TOX \_ SobaClaus \_ 0,00001 \_ 29032018 \_ 60minCM1" luandu-se in considerare caracteristicile propriiei 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 de 4.010 m in raza de grad IV de influentala (4.010 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 .

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 C.

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

- la tipul 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;

b) construcții - comerciale cu capacitate mai mică de 1.000 persoane, de învățământ, de cult, de cultură, de sănătate - spitale cu capacitate mai mică 25 de paturi sau de 100 de persoane, amenajări sportive, de agrement și turism cu capacitate mai mică de 1.000 de persoane, gări, noduri intermodale, stații de transport public cu flux mai mic de 1.000 de persoane/oră;

#### 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

De asemenea, pe plansele Situație Existenta și Reglementări Urbanistice a fost trasată zona de protecție generată de benzinăria din vecinătate, având o rază de 40 m.

## 2.8. Opțiuni ale populației

Terenul studiat se află în proprietatea privată a sotilor Frusinoiu Bogdan – Florin și Frusinoiu Carmen – Antoaneta, conform extrasului de carte funciara pentru informare eliberat de OCPI Prahova, iar vecinătățile aparțin unor persoane fizice și juridice și domeniul privat al primăriei Ploiești dar și domeniul public (amenajat ca parcare publică sau/și alei de acces pietonal, spații verzi).

Intenția este de a modifica reglementările funcționale existente prin **RIDICARE RESTRICTIE DE CONSTRUIRE ȘI SCHIMBARE DESTINAȚIE DIN ZONA INSTITUITII**

**SI SERVICII IN ZONA LOCUINTE COLECTIVE** si de a defini regimul maxim de înălțime a construcției propuse de P+2.

### **CAPITOLUL 3 - PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ**

#### **3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare**

---

Ridicarea topografica a terenului studiat, scara 1: 500, cu cote și curbe de nivel, arata ca terenul este o zona cu suprafata plana. Terenul nu prezinta probleme de stabilitate.

In conformitate cu studiul geotehnic intocmit, amplasarea constructiei pe teren implica riscuri reduse, fiind recomandate urmatoarele:

- se recomanda fundatii continue pe stratul de pietris cu argila.
- fundul gropii rezultate din sapatura se recomanda a fi bine compactat inainte de turnarea betonului de egalizare.

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

---

Prin PUG al municipiului Ploiești s-a prevăzut funcțiunea de zona:

- IS – zona pentru institutii si servicii de interes general
- IScxr - constructii complexe , cu restrictii intocmire PUZ - PUD

Categoria de folosinta a terenului este de curti-constructii, utilizari permise: institutii publice, locuinte, servicii profesionale, sociale si profesionale, comert, turism, parcare publice, si aferente functiunilor admise.

Utilizari permise cu conditii: oricare din functiunile permise cu conditia existentei unui proiect elaborat conform legii nr. 50 / 1991, republicata, legii nr. 10 / 1995 si cu conditia unui PUZ/PUD aprobat.

Utilizari interzise: unitati economice poluante si care genereaza trafic intens; constructii pe parcele care nu indeplinesc conditiile de suprafata minima si front la strada si asigurarea tuturor functiunilor aferente functiunii dominante; amenajari provizorii sau instalatii de chioscuri pe domeniul public.

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

---

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

Zona in care se regaseste amplasamentul studiat este caracterizata de locuinte individuale, dar si locuinte colective si diferite servicii.

#### **3.4. Modernizarea circulatiei**

---

Se vor asigura parcaje necesare in conformitate cu HG 525 / 1996, pentru investitia dorita.

Pentru asigurarea utilitatilor se vor realiza bransamente la retelele existente, urmând ca acestea să se dimensioneze pentru necesarul ce se va calcula la următoarea fază de proiectare.

Profilul transversal existent al strazii, in aceasta zona este: 7,70 m parte carosabila, incadrata de trotuare si se propune mentinut. Circulatia se desfasoara pe doua fire avand sens unic.

- Pentru imobilul propus se vor asigura – 6 parcaje, atingand un coeficient de 1,5% pentru locuinte.
- La parter va fi amenajat un birou cu maxim 10 angajati conform HGR, Anexa 5, art.5.1, pc.5.1.1.a este necesar un loc de parcare.
- Rezulta 7 locuri de parcare necesare pentru investitie.
- Se vor asigura 8 parcaje si spatiu manevra, astfel incat atat intrarea cat si iesirea in/din strada Gh. Gr. Cantacuzino sa se realizeze numai cu fata autoturismelor.

In incinta se va amenaja o platforma carosabila propusa, ce va include in total 8 locuri de parcare:

- 6 locuri de parcare cu dimensiunile de 4,50m x 2.5m, pozate sub un unghi de 60 grade fata de calea de rulare din incinta si spatiu de manevra cu latimea de 3,50m.

La intrarea in incinta se va poza o platforma de incrucisare cu latimea de minim 6,00 m si lungimea de 6,70 m necesara, astfel incat atat intrarea in incinta, cat si iesirea din incinta sa se realizeze numai cu fata autoturismului.

- La parterul imobilului se vor amenaja 2 locuri de parcare cu dimensiunile de 5,00m x 2,50m, in vecinatatea platformei de intoarcere prevazuta in acea zona avand dimensiunile de 12,60m x 4,00m.

Scurgerea apelor pluviale:

- Se va asigura catre canalizarea stradala existenta.

Organizarea circulatiei

Circulatia se va desfasura conform prevederilor din plansa „Plan de situatie” si anume:

- se vor monta indicatoarele de circulatie: Limitare de viteza, obligatoriu dreapta si oprire, prin grija beneficiarului.
- executia lucrarilor prevazute in prezenta documentatie, montarea tablelor indicatoare, executia marcajelor, conform planului de situatie din documentatie de circulatie, este obligatia beneficiarului conform OG. 43/97 Privind regimul drumurilor, art. 26, pc.3.

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

---

Construcțiile existente se vor desființa în afara de C8 (post trafo) care se va mentine .

**Beneficiarul dorește realizarea unui imobil de locuințe cu funcțiune mixta compusa din:**

**-Spatii tehnice si parcaje auto la subsol;**

**-spatii birouri la parter;**

**-etajele 1 si 2 spatii de locuit de tip apartamente.**

Se propune ca terenul studiat sa apartina unui nou UTR si anume **UTR V6.1** cu funcțiunea astfel:

- **Lb - Zona locuințe colective**, cu indicatori urbanistici maximali:

POT. max=50%  
CUT. max=1,50  
Rh. max=P+2  
H max = 14 m

Se poate permite realizarea unui subsol tehnic destinat gararii autoturismelor pentru realizarea coeficientului de 1,5 locuri de parcare pentru o unitate locativa.

Se permit servicii, cabinete medicale, birouri, avocatura.

-Retragere 5.0 m fata de aliniamentul existent la strada Gh. Grigore Cantacuzino - tronson principal

-Retragere 2.0 m pentru limita de proprietate Nord si Vest

-Retragere 1,00 si 2.0 m pentru limita de proprietate Est

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

Pentru a evita amplasarea locuințelor în zona de umbră, se va respecta distanța între clădiri mai mare sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte sau se va elabora studiu de însorire pentru reducerea distanței

-- 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 blocurilor de locuinte se va tine cont de orientarea camerelor fata de punctele cardinale, de vânturile dominante, de curenții 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

Spațiile amenajate pentru gararea și parcare a autovehiculelor populației vor fi situate la distanțe de minimum 5 m de ferestrele camerelor de locuit conform Art. 4. c) din OMS 119/2014 .

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

---

Pentru realizarea și exploatarea investitiei vor fi asigurate toate utilitatiile necesare. Conform avizelor obtinute prin certificatul de urbanism nr.     din, sunt posibile recordarile la urmatoarele retele:

- **Alimentarea cu apa** – în conformitate cu avizul obtinut nr. 61 din 21.02.2022, racordare de la reseaua existenta a orasului, pe strada Gheorghe Grigore Cantacuzino se regaseste conducta OL 400 H = 2.4, conducta FO 400 si conducta FO 100 H = 2, detinute de societatea Apa Nova S.R.L.

Conform avizului obtinut de la Apa Nova, debitul de apa ce poate fi furnizat de reseaua de distributie publica aflata pe strada Gh. Grigore Cantacuzino este de 5 l/s la presiune de cca, 2.6 bar, in conditii normale de functionare. Un debit suplimentar de incendiu va putea fi asigurat in totalitate sau partial, in functie de capacitatea existenta a retelei publice de apa din zona.

Utilizatorul are obligatia de a-si asigura presiunea si debitul de incendiu din interiorul proprietatii prin intermediul unei gospodarii proprii de apa, cu rezerva intangibila

de incediu, conform normativului P118/2-2013 art.12.3 aliniatul b). Debitul de apa furnizat de rețeaua publică de distribuție este continuu.

- **Canalizare** - în conformitate cu avizul obținut nr. 61 din 21.02.2022, racordare de la rețeaua existentă a orașului, pe strada Gheorghe Grigore Cantacuzino se află conductă B700/1050 OVOID NORMALIZAT, deținută de societatea Apa Nova S.R.L.

În ceea ce privește rețeaua interioară de canalizare, debitul de apă uzată ce poate fi preluat în rețeaua publică de canalizare este de 10 l/s. În cazul în care debitul rezultat din calcul este mai mare decât cel pe care îl poate prelua Apa Nova Ploiești prin conductă strădală, se va proiecta un bazin de stocare ape pluviale.

- **Alimentarea cu energie electrică** – în conformitate cu avizul obținut de la Electrica Distribuție Muntenia Nord, nr. 3010210301434 din 11.03.2021, racordare de la rețeaua existentă a orașului.

Conform avizului obținut de la Electrica Distribuție Muntenia Nord, este obligatorie respectarea distanțelor minime de siguranță (Ordinul ANRE nr. 239 / 2019)

- **Alimentarea cu gaze naturale** – în conformitate cu avizul obținut nr. 3193 - 317347318 din 23.02.2022, racordare de la rețeaua existentă a orașului, pe strada Gheorghe Doja racordare din conductă GN OL JP Ø 12" (subterană), pe strada Rotari racordare din conductele GN OL JP Ø 4" (subterană), GN PE MP Dn 63 mm (subterană), iar pe strada Vasile Lupu racord din conductă GN OL JP Ø 8" (subterană).

Conform avizului obținut de la DistriGaz Sud Rețele este obligatori respectarea NTPEE aprobate prin Ordinul ANRE 89 / 2018.

- **Telefonie** – în conformitate cu avizul obținut nr. din , se va racorda la rețeaua existentă a orașului, astfel pe strada Gheorghe Grigore Cantacuzino se află canalizație telefonică (subterană), dar și cablu telefonic aerian, deținute de Telekom Romania Communications S.A.

### **3.7. Protecția mediului**

---

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

Se vor respecta prevederile O.M.S. nr. 119 / 2014, modificat și completat cu O.M.S. nr. 994 / 2018, referitoare la zonele de protecție sanitară, distanțele dintre clădiri, etc., toate precizate în avizul emis de Direcția de Sănătate Publică, nr. 438 / 08.10.2021.

Colectarea gunoierului menajer se va face prin sortare pe tipuri de materiale colectate (separat sticlă, hârtie, 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 beneficiarilor.

Este important ca noua zonă să dispună de echipamentele necesare pentru o bună funcționare și asigurarea tuturor necesităților

În prezent, imobilul este proprietate particulară a domnului Frusinoiu Bogdan Florin și a doamnei Frusinoiu Carmen Antoaneta.

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

- cresterea patrimoniului edilitar-gospodaresc al zonei prin aparitia de imobile si amenajari noi.

- aparitia unor investitii, care contribuie in ceea ce priveste nivelul de trai, cat si pentru incurajarea de investitii noi in Municipiul Ploiesti.

Planul Urbanistic Zonal va lista obiectivele de utilitate publică din zona de studiu, existente sau propuse. Planul cu regimul juridic- proprietatea asupra terenurilor va cuprinde identificarea tipului de proprietate asupra bunurilor imobile din zonă, conform Legii 213/1998:

- Terenuri proprietate publică;
- Terenuri proprietate privată (de interes național, județean și local);
- Terenuri proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice;

#### **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.

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

#### **COSTURI AFERENTE INVESTIȚIEI**

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

#### **NORME DE TRAFIC**

Datorită creșterii indicatorilor urbanistici maximali pentru amplasamentul ce se dorește a fi reglementat se vor evidenția creșteri și asupra normelor de trafic, însă foarte reduse.

**ÎNTOCMIT**

**Arh. BOGDAN GEORGESCU**