



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 LUCRARII:**

## **PLAN URBANISTIC ZONAL**

**P.U.Z. PENTRU CONSTRUIRE CLADIRE  
LOCUINTE COLECTIVE 2S+P+8, PARCARE  
SUBTERANA, SPATIU COMERCIAL,  
AMENAJARE PARCAJE, CIRCULATIE  
PIETONALA, SPATII VERZI, IMPREJMUIRE  
TEREN (SUP. ST. 8.240 mp)**

**BENEFICIAR:**

**S.C. CAMION SERVICES LOGISTIC S.R.L.**

**AMPLASAMENT :**

**str. TRAIAN, nr. 16 , MUN. PLOIESTI, jud. Prahova**

**PROIECTANT GENERAL:**

**S.C. BIG STUDIO ARH-DESIGN S.R.L.**

**Arh. Bogdan Georgescu**



PROIECT : P.U.Z. PENTRU CONSTRUIRE CLADIRE LOCUINTE COLECTIVE  
2S+P+8, PARCARE SUBTERANA, SPATIU COMERCIAL,  
AMENAJARE PARCAJE, CIRCULATIE PIETONALA, SPATII VERZI,  
IMPREJMUIRE TEREN (SUP. ST. 8.240 mp)

BENEFICIAR: S.C. CAMION SERVICES LOGISTIC S.R.L.

AMPLASAMENT : str. TRAIAN, nr. 16 , MUN. PLOIESTI, 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. 429 / 21.05.2020
3. EXTRASE DE CARTE FUNCIARA: NR. 141397 din 23.09.2020
4. AVIZE : - aviz apa: nr. 454 / 17.11.2021
  - aviz electrica: nr. 114619 / 07.12.2020
  - aviz gaze: nr. 316.972.490 / 24.11.2021
  - aviz Telekom: nr. 100/05/02/02/01/03/B/PH/0432 din 24/02.2021
  - aviz Veolia: nr. 21017635 / 15.12.2021
  - aviz DSP: nr. 158 din 27.04.2021
  - aviz MEDIU: nr. PH – 5 din 02.09.2021
  - aviz PSI: nr. 4051252 din 05.05.2021
  - aviz STS: nr. 14075 din 20.05.2021
  - aviz SEVESO: nr. 8 din 24.03.2021
  - aviz S.O.: nr. 005 din 27.01.2021
  - aviz CTATU S.O.: nr. 012 din 27.01.2021

### ***PIESE SCRISE SI DESENTATE VIZATE CTATU***

5. MEMORIU PUZ
6. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
7. U.00 PLAN DE SITUATIE
8. U.01 INCADRARE IN ZONA CONFORM PUG
9. U.01.1 INCADRARE IN PUG MOBILITATE URBANA
10. U.01.2. INCADRARE IN PUZ APROBAT CONFORM HCL 80/2011
11. U.02.1. SITUATIE EXISTENTA CONFORM PUG
12. U.02.2. SITUATIE EXISTENTA CONFORM PUZ-URI APROBATE
13. U.03 REGLEMENTARI URBANISTICE
14. U.04 REGLEMENTARI EDILITARE
15. U.05 TIPUL DE PROPRIETATE AL TERENURILOR
16. U.06.1. PLAN SUBSOL 1-2
17. U.06.2. PLAN MOBILARE
18. U.07.1. ILUSTRARE VOLUMETRICA
19. U.07.2. 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: **P.U.Z. PENTRU CONSTRUIRE CLADIRE LOCUINTE COLECTIVE 2S+P+8, PARCARE SUBTERANA, SPATIU COMERCIAL, AMENAJARE PARCAJE, CIRCULATIE PIETONALA, SPATII VERZI, IMPREJMUIRE TEREN (SUP. ST. 8.240 mp)**
- Beneficiar: **SC CAMION SERVICES LOGISTIC SRL**
- Proiectant: **S.C. BIG STUDIO ARH DESIGN S.R.L.**  
**Arh. Bogdan Georgescu**
- Subproiectanti, colaboratori: **P.F.A. Ing. Laurentiu Anghelache** – ridicare topo  
**S.C. PAZYGEO PROIECT S.R.L.**- studiu geotehnic  
**S.C. SERVTOP S.R.L.** – studiu fund. circulatiei

---

### 1.2. Obiectul documentatiei

---

Prezenta documentatie privind intocmire **P.U.Z. PENTRU CONSTRUIRE CLADIRE LOCUINTE COLECTIVE 2S+P+8, PARCARE SUBTERANA, SPATIU COMERCIAL, AMENAJARE PARCAJE, CIRCULATIE PIETONALA, SPATII VERZI, IMPREJMUIRE TEREN (SUP. ST. 8.240 mp)** o etapa intermediara in demersurile beneficiarului, **S.C. CAMION SERVICES LOGISTICS S.R.L.** de a amplasa pe teren un imobil de locuinte colective cu servicii la parterul constructiei.

Accesul se va face atat din Strada Traian, din Strada Verii (sens unic) si din strada aflata in partea de sud a obiectivului.

Actualmente, pe terenul studiat se afla o fundatie in suprafata de 1.140 mp, in scopul construirii unui bloc de locuinte care este in proprietatea SC IASAGRO SISTEM SRL.

### **1.3. Surse documentare**

---

- Planul Urbanistic General al mun.Ploiesti;
- Acte de proprietate
- Ridicare topografică sc. 1:500
- Deplasari in teren
- Ridicare Topografica intocmita de Ing. Laurentiu Anghelache
- Studiul Geotehnic intocmit de S.C. PAZYGEO PROIECT S.R.L.
- Studiu de fundamentare a circulatiei S.C. SERVTOP S.R.L.
- 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 141397 este proprietatea SC CAMION SERVICES LOGISTICS SRL, contorm actului de vanzare-cumparare nr.3819 din 14.08.2019 si a extrasului de carte funciara nr 141397. Teren in suprafata de 1590 mp se afla in intravilanul Municipiului Ploiesti

Prin PUG Ploiești 1999/2000 se propunea realizarea unei artere de prelungire și modernizarea străzii Gheorghe Grigore Cantacuzino, afectând prin traseul său aceste terenuri. Prin Planul de Mobilitate Urbană pentru Polul de Crestere Ploiești, realizat în 2015 de Search Corporation, PTV Group și TTK, acest traseu este înlăturat, creând, astfel, oportunitatea de a valorifica aceste terenuri, însă determină, de asemenea, și obligația de a reevalua modul de construire și de constituire a frontului strazii Gheorghe Grigore Cantacuzino pentru ca imaginea de țesut urban destructurat să fie evitată.

Din zona studiata mai face parte si Nr. cadastral 123777 (aflat in extremitatea estica a amplasamentului), strada Verii (aflata la nord de amplasament), strada Traian (aflata la vest de amplasament) si un drum de acces (in sudul amplasamentului).

**Suprafata teren studiata = 8.240 mp**

**Suprafata teren reglementata = 1590 mp**

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

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

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

---

Amplasamentul se afla situat în Str. Traian, nr. 16, mun. PLOIESTI, jud. PRAHOVA, in intravilanul localitatii.

In ceea ce priveste vecinatatile, in partea de sud a amplasamentului, Strada Traian se intersecteaza cu Strada Gheorghe Grigore Cantacuzino, iar in partea de Nord se intersecteaza cu Strada Elena Doamna.

Din punct de vedere al dotarilor functionale in zona se afla unitati de invatamant , gradinita, biserca, politie.

## ***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 între -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 Traian, atat cel carosabil, cat si cel pietonal, dar totodata exista accesibilitate si din Strada Verii (sens unic) si din Strada aflata in extremitatea de sud a imobilului.

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 fundatie in suprafata de 1.140 mp, in scopul construirii unui bloc de locuinte care este in proprietatea SC IASAGRO SISTEM SRL.

In zona sunt constructii de locuinte individuale P-P+1-2 si locuinte colective P+4-P+8, sedi de firme, magazine.

### **Disfunctionalitati:**

Pe teren se afla de asemenea si o fundatie pentru construirea unui bloc de locuinte cu suprafata construita la sol de 1.140 mp, care este proprietate a S.C. IASAGRO SISTEM S.R.L.

Zona a ramas destructurata datorita nefinalizarii extinderii strazii Vasile Lupu.

## **2.6.Echiparea edilitară**

---

In zona terenului studiat exista toate retelele edilitare:energie electrica, apa, canalizare, gaze naturale si telefonie, iar amplasamentul se va racorda la toate retelele existente in zona studiata si anume:

- Alimentarea cu apa si canalizare: prin conductele PEID 200, PEID 110 si canalizare B400/CIRCULAR.

- Alimentare cu energie electrica: LEA 0,4 kV si LES 0,4+20 kV

- Alimentare cu gaze naturale: Conductele GN OL RP 2", GN OL MP 8" subterana, GN OL MP 6", subterana.

- Alimentare cu energie termica: In zona studiata S.C. VEOLIA ENERGIE PRAHOVA S.R.L. detine Conductele Dn 150, Dn 100, Dn 65, Dn 125, Dn 80, Dn 50, Dn 40.

- Telefonie: In zona Telekom Romania detine instalatii de telecomunicatii subterane si instalatii tc. aeriene.

## **2.7. Probleme de mediu**

---

Prin obiectivului propus nu sunt evidentiata probleme pentru mediul inconjurator, datorita functiunii pe care acesta o detine si anume Institutii si Servicii de interes general (IS), Constructii complexe (IScxr).

### **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



în considerare caracteristicile propriiei situații 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 4.280 m în raza de grad IV de influență (4.280 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.

Conform art 10 din ordinul nr 3710/1212/99/2017 construcțiile propuse pe amplasament se încadrează 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 încadrează în zona IV cu frecvența de 10-5 – 10-6 (tabel 1 - Matrice de compatibilitate teritorială fără alternativă construită) fiind permise construcțiile de tipul A,B,C,D.

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

#### **TIP C**

a) zone funcționale - rezidențiale cu regim scăzut de înălțime (maxim P+2), zone industriale și depozitare, spații verzi, transporturi, gospodărie comună, 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 de 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;

#### **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 salubritaa 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

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, astfel ca nu exista obstacole care sa impiedice construirea obiectivului propus.

Conform studiului geotehnic se pot preciza urmatoarele:

#### Geomorfologia regiunii

Unitatea geomorfologica prezinta altitudini in general sub 200 m si face trecerea de la zona subcarpatica situata la nord cu zona Campiei Romane situata la sud.

Ca aspect local aceasta unitate apare usor boltita cu inclinatii divergente spre vest si spre est catre vaile raurilor Prahova si Teleajen, iar in zona centrala spre sud/sud-est. In general panta terenului in aceasta zona a unitatii nu depaseste 5 % .

#### Geologia regiunii

Aceasta unitate geomorfologica se suprapune peste o unitate geologica bine

individualizata, formata in Pleistocen prin combinarea unor miscari de subsidenta cu reunirea sesurilor aluvionare ale raurilor Prahova si Teleajen.

In legatura cu compozitia petrografica a pietrisurilor din zona sesului aluvial, se constata predominarea elementelor originale din flisul cretacic (elemente de gresii si marnocalcare).

#### **Date climatice**

Clima perimetrului cercetat este temperat-continentala, subtipul climatului continental de tranzitie, caracterizat de urmasori parametrii:

- temperatura medie anuala + 10,6°C
- temperatura minima absoluta - 30,0°C
- temperatura maxima absoluta +39,4°C

Precipitatiile medii anuale au valoarea cuprinsa intre 500-600 mm/np.

Directia predominanta a vanturilor este cea nord-estica (14,9%) si estica (13,3%). Calmul inregistreaza valoarea procentuala de 25,8%, iar intensitatea medie a vanturilor la scara Beaufort are valoarea de 2,3 - 3,1 m/s.

#### **Date seismice**

Din punct de vedere macroseismic (STAS SR 11100/1-93) perimetrul studiat se incadreaza in zona seismica 8<sub>1</sub>, fiind caracterizata de parametrii seismici  $a_g = 0.35g$  si  $T_c = 1.6$  sec. conform normativului P100/1-2013.

#### **Litologia terenului**

Pentru identificarea litologiei terenului pe perimetrul viitoarei cladiri S+P+8E s-a efectuat un foraj geotehnic la adancimea de 12.00 m.

In **forajul F1** s-a interceptat urmatoarea litologie (adancimile de mai jos sunt de la cota terenului amenajat):

0.00 - 1.50 m = umplutura eterogena (pamant argilos cu pietris si moloz)

1.50 - 4.00 m = argila, cafeniu galbuie cu pietris mic - mediu, friabil, alterat

4.00 - 12.00 m = pletris si bolovanis in masa nisipoasa, cafeniu galbuie

La data cercetarilor (februarie 2021) In forajul geotehnic nu au fost interceptate infiltratii de apa.

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

Din punct de vedere al încadrării amplasamentului în PUG , terenul este situat in **UTR N 5 Iscxr**, pe ZONA INSTITUTII SI SERVICII COMPLEXE CU RESTRICTIE DE CONSTRUIRE. Amplasamentul prezinta interdictii temporale de construire : Interdictie de construire pana la realizarea PUZ / PUD si interdictie de construire generata de intersectie. Terenul are atribuiti urmasorii indicatori urbanistici maximali :

POT = 50 %

CUT = 1.5

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

---

Amplasarea investitiei nu va conduce la schimbarea destinației terenului din zonele învecinate sau la ridicarea restricției 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, existand atat din Strada Traian, Strada Verii si cea din extremitatea de sud a terenului.

Accesul carosabil se va realiza din aleea din partea de sud a terenului – Drum Acces, pana la blocul din dreapta imobilului, iar iesirea din parcare subterana se va face catre Strada Verii, astfel se va fluidiza traficul pe Strada Traian.

Accesul pietonal se va realiza din strada Verii, din strada Traian si din drumul de acces din sud.

Imobil propus 35 ap+un sp com cu max 600 mp la parter

Nr necesar parcaje  $35 \times 1,5\% = 53$  pt. locuinte si 6 locuri parcare pentru sp com / total necesar 59 locuri parcare

Se vor asigura 61 locuri de parcare

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

---

Se propune ca terenul studiat sa apartina unui nou UTR si anume **UTR N 5a** cu urmatoarele reglementari urbanistice:

#### **IS / Lb - ZONA MIXTA INSTITUTII SI SERVICII / LOCUINTE COLECTIVE**

**POT max = 50 %**

**CUT max = 3,9**

**Rh.max.=2S+P+8**

**H max. = 33m**

#### **Se propun urmatoarele retrageri**

**- fata de strada Verii – 2 m**

**- fata de strada Traian – 3 m**

**- fata de drum acces parcare (Sud) – 5 m**

**- fata de drum acces parcare (Est) – 1 m, respectiv 3 m**

Se va ceda catre Domeniul Public al Municipiului Ploiesti teren in suprafat de 77 mp.

<b>BILANT</b>	<b>EXISTENT CF P.U.G.</b>		<b>EXISTENT P.U.Z. APROBAT</b>	
	<b>mp</b>	<b>%</b>	<b>mp</b>	<b>%</b>
<b>IS<sub>cxr</sub></b>	<b>3948.0 mp</b>	<b>47.91 %</b>	<b>2359.0 mp</b>	<b>28.63 %</b>
<b>CCrI</b>	<b>4292.0 mp</b>	<b>52.09 %</b>	<b>4292.0 mp</b>	<b>52.09 %</b>
<b>Lb/LI</b>	<b>00.0 mp</b>	<b>0.00 %</b>	<b>1589.0 mp</b>	<b>19.28 %</b>
<b>TOTAL</b>	<b>8240.0 mp</b>	<b>100.00 %</b>	<b>8240.0 mp</b>	<b>100.00 %</b>

<b>BILANT</b>	<b>PROPOS</b>	
	<b>mp</b>	<b>%</b>
<b>IS<sub>cxr</sub></b>	<b>00.0 mp</b>	<b>0.00 %</b>
<b>CCr</b>	<b>4263.0 mp</b>	<b>51.74 %</b>
<b>Lb/LI</b>	<b>2388.0 mp</b>	<b>28.98 %</b>
<b>IS/Lb</b>	<b>1589.0 mp</b>	<b>19.28%</b>
<b>TOTAL</b>	<b>8240.0 mp</b>	<b>100.00 %</b>

În ceea ce privește pubelele, acestea vor fi amplasate într-o cameră special amenajată în clădire.

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 Sănătății nr 119/2014 Art. 3 alineatul 1 cu modificările din OMS 994/2018 camerele de locuit propuse și din vecinătate vor avea lumină naturală de minim 1,5 ore la solstițiul de iarnă.

-- conform Normativ privind protecția clădirilor de locuințe ( revizuire NP 016-96 ) indicativ NP 057-02 , durata de însorire pentru cel puțin una din încăperile de locuit , într-o zi de referință ( 21 februarie sau 21 octombrie ) trebuie să fie cel puțin 2 ore.

La proiectarea și construcția blocului de locuințe se va ține cont de orientarea camerelor față de punctele cardinale, de vânturile dominante, de curenții locali de aer, care se produc în ansamblurile de construcții înalte, și de însorirea maximă din timpul verii , conform Art. 19. - (2) din OMS 119/2014 cu modificările din OMS 994/2018

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

Amplasamentul prezintă posibilitatea de a fi racordat la toate rețelele edilitare ale municipiului Ploiești: energie electrică (SDEE Muntenia Nord), apă și canalizare (Apa Nova, gaze naturale (Distribuzie Gaz Sud Retele), dar și telefonie (TELEKOM).

- Alimentarea cu apă: în conformitate cu avizul obținut de la Apa Nova nr. 315 din 25.11.2020, se va racorda din rețeaua existentă a orașului astfel, pe strada Traian există conductă PEID 200 mm H=1.2 și pe strada Verii conductă PEID 110 mm H=1.2 ce funcționează la presiunile de cca p=2.4 bar respective cca 4 bar în condiții normale de funcționare a rețelei și rețeaua publică de canalizare Beton Dn 400 mm CIRCULAR, ce se regăsește pe strada Traian.

Debitul de apă ce poate fi furnizat din rețeaua de distribuție publică este de 5l/s la presiunile de circa 2.4. bar (str. Traian) și 4 bar (str. Verii) în condițiile normale de funcționare a rețelei. Un debit suplimentar de incendiu va putea fi asigurat în totalitate sau parțial, funcție de capacitatea existentă a rețelei publice de apă din zonă.

Debitul de apa uzata ce poate fi preluat in reseaua publica de canalizare este de 10l/s. In cazul in care debitul rezultat este mai mare decat cel pe care il poate prelua Apa Nova Ploiesti prin conducta stradala, se va proiecta un bazin de stocare ape pluviale. Deversarea apei pluviale in reseaua publica se va face in urma unui program stabilit de comun acord cu Apa Nova. Pentru reseaua interioara de canalizare ape pluviale se prevede un separator de hidrocarburi in vederea respectarii NTDPA 002 (privind conditiile de evacuare a apelor uzate in retelele de canalizare ale localitatilor si direct in statiile de epurare).

- Alimentare cu energie electrica: In conformitate cu avizul obtinut de la Electrica Sud Muntenia Nord nr. 114619 din 07.12.2020, se va racorda la reseaua existenta a orasului, pe strada Traian exista LEA 0,4 kV si LES 0,4+20 kV.
- Alimentarea cu gaze naturale: In conformitate cu avizul obtinut de la DistriGaz Sud Retele nr. 315739535 din 09.12.2020, se va racorda la reseaua exista a orasului astfel, pe strada Traian exista conducta GN OL RP cu diametrul 6" subterana, pe strada Verii se regaseste conducta GN OL RP cu diametrul de 2", conducta GN OL MP cu diametrul de 8" subterana.
- Telefonie: In conformitate cu avizul obtinut de la Telekom Romania Communications nr. 100/05/02/02/01/03/B/PH/0432 din 24.02.2021, se poate racorda la canalizatiile detinute de Telekom Romania aflate pe strada Traian, Strada Verii.
- Alimentarea cu energie termica: In conformitate cu avizul obtinut de la Veolia Energie Prahova nr. 20013415 din 11.12.2020, pe strada Traian se regasesc conductele de termoficare ACI-2xDn150, ACC-1x100, si REC-1x65 ce fac parte din reseaua termica PT 2 – 23 August.

Avizul prezinta urmatoarele conditii:

- Modificarile pozitiilor conductelor subterane de termoficare ACI-2xDn150, ACC-1x100 si REC-1x65 se vor executa pe baza unui proiect tehnic elaborate de o firma specializata si avizat de Veolia Energie Prahova SRL
- Costurile generate de modificarea pozitiilor conductelor subterane vor fi suportate de beneficiar.
- Lucrarile de sapatura si umplutura se vor executa cu atentie pentru a evita deteriorarea sau avarierea retelelor termice existente.
- Acces neconditionat in zona de siguranta stabilita de legislatie in vigoare pentru lucrarile executate.

### **3.7. Protectia mediului**

Constructiile proiectate nu prezinta nici un fel de elemente functionale sau de alta natura care ar putea prejudicia mediul natural si 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: Strada Traian, Strada Gheorghe Grigore Cantacuzino, Strada Elena Doamna, Strada Malu Rosu.

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

- In conformitate cu avizul obtinut de la Directia de Sanatate Publica nr. 158 / 27.04.2021 sunt prevazute cateva notificari printre care:
  - Zonele de protectie sanitara se vor asigura conform prevederilor legale in vigoare, in baza avizelor corespunzatoare dotarilor tehnico-edilitare.

- Se vor asigura zone de protectie sanitara in conformitate cu prevederile OMS nr. 119 / 2014, modificat si completat cu OMS nr. 994 / 2018.

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 reseaua de drumuri existenta.

In conformitate cu avizul de Mediu obtinut nr. PH – 5 / 02.09.2021, s-a concluzionat faptul ca proiectul nu va aduce schimbari factorilor de mediu, fiind conditionat de gradul in care planul influenteaza alte planuri sau programe, inclusive pe cele care se integreaza sau care deriva din ele: Plan Urbanistic General, Plan de Mobilitate Urbana, Strategia de Dezvoltare Durabila a judetului Prahova, Planul de Amenajare a Teritoriului National, Strategia de Dezvoltare Durabila a Romaniei 2030.

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

### **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.

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 de locuinte noi, care contribuie in ceea ce priveste nivelul de trai, cat si pentru incurajarea de investitii noi in Municipiul Ploiesti.
- corelarea obiectivului propus cu toate celelalte elemente din proximitate si de asemenea a cladirii de locuinte colective cu spatiu comercial, parcare subterana, spatiul verde s.a.m.d.
- zona in care se va construi obiectivul este foarte bine conectata cu restul orasului, exista numeroase artere care asigura accesul cu toate extremitatile Municipiului (Strada Gheorghe Grigore Cantacuzino, Strada Malu Rosu cu partea de vest si nord, dar si Bulevardul Independentei si Republicii, care asigura accesul cu partea de nord si sud).
- Totodata zona este favorabila si in privinta transportului in comun, exista numeroase trasee care tranziteaza zona, atat autobuze, cat si trolee.

## **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.

Planul Urbanistic Zonal trateaza unitar perimetrul, luand in considerare atat dezvoltarea urbanistica durabila si armonioasa, corelarea obiectivului propus cu zona din proximitate din punct de vedere arhitectural, astfel incat sa se integreze cu peisajul actual.

O alta prioritate o reprezinta echiparea tehnico-edilitara, dar si amenajarea teritoriului si bineinteles, totul sa fie in concordanta cu prevederile Planului Urbanistic General actual al Orasului Ploiesti.

#### **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 evidientia cresteri si asupra normelor de trafic.Se vor asigura locuri de parcare in incinta pentru ambele obiective propuse

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