



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: STUDIU DE OPORTUNITATE - INTOCMIRE P.U.Z.
– PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINTE
COLECTIVE SI SCHIMBARE INDICATORI
URBANISTICI**

BENEFICIAR: S.C. BAUPARTNER S.R.L.

AMPLASAMENT : Mun. Ploiesti, str. Doctor Carol Davila, nr.18, Jud. Prahova

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

PROIECT : **STUDIU DE OPORTUNITATE - INTOCMIRE P.U.Z. –
PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINTE COLECTIVE SI
SCHIMBARE INDICATORI URBANISTICI**

BENEFICIAR: **S.C. BAUPARTNER S.R.L.**

AMPLASAMENT : **Mun. Ploiesti, str. Doctor Carol Davila, nr.18, 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 EMITEREA CERTIFICATULUI DE URBANISM
2. CERTIFICAT DE URBANISM -
3. EXTRASE DE CARTE FUNCARA: NR. CADASTRAL - 145622
4. AVIZE -

PIESE SCRISE SI DESENATE

5. MEMORIU PUZ
6. U.00 PLAN DE SITUATIE
7. U.01.1 INCADRARE IN PUG-INCADRARE IN UTR
8. U.01.2 INCADRARE IN SATELIT-INCADRARE IN MOBILITATE
9. U.02 SITUATIE EXISTENTA
10. U.03 REGLEMENTARI URBANISTICE
11. U.04 REGLEMENTARI EDILITARE
12. U.05 TIPUL DE PROPRIETATE



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

PROIECT : **STUDIU DE OPORTUNITATE - INTOCMIRE P.U.Z. –
PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINTE COLECTIVE SI
SCHIMBARE INDICATORI URBANISTICI**

BENEFICIAR: **S.C. BAUPARTNER S.R.L.**

Proiectant: **S.C. BIG STUDIO ARH-DESIGN S.R.L.
Arh. BOGDAN GEORGESCU**

Subproiectanti, colaboratori: **Suportul Topografic – EDROM CART S.R.L.**

1.2. Obiectul documentatiei

Prezenta documentatie **STUDIU DE OPORTUNITATE - INTOCMIRE P.U.Z. –
PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINTE COLECTIVE SI SCHIMBARE
INDICATORI URBANISTICI** este o etapa intermediara in demersurile beneficiarului
S.C. BAUPARNER S.R.L.

Terenul este accesibil auto si pietonal dinspre str. Ovidiu si din strada Crisan.

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 care face obiectul prezentului Plan Urbanistic Zonal este:

- **NR. CADASTRAL 145622, S = 1.759 mp din acte si S = 1.786 mp din masuratori**, apartine S.C. BAUPARTNER S.R.L., in conformitate cu contractului de vanzare-cumparare autentificat cu nr. 2613 din 25.10.2013, emis de Notar Public Meirosu Mihai Gabriel si cu actul de dezmembrarea autentificat cu nr. 1983 din 27.09.2019, emis de Notar Public Meirosu Mihai Gabriel, terenul aflandu-se in intravilanul Municipiului Ploiesti.
- **NR. CADASTRAL 145623, S = 255 mp**, apartine S.C. BAUPARTNER S.R.L., in conformitate cu contractului de vanzare-cumparare autentificat cu nr. 2613 din 25.10.2013, emis de Notar Public Meirosu Mihai Gabriel si cu actul de dezmembrarea autentificat cu nr. 1983 din 27.09.2019, emis de Notar Public Meirosu Mihai Gabriel, terenul aflandu-se in intravilanul Municipiului Ploiesti.

Zona studiata 6.000 mp

Zona reglementata 2.041 mp

Fondul construit din zona este format din urmatoarea categorie de constructii:

- locuinte colective
- unitati de invatamant
- centre comercial
- pub-uri si restaurante

2.2. Încadrarea în localitate

Zona studiată este situată în intravilanul municipiului PLOIESTI. Terenul nu prezintă declivități.

În ceea ce privește vecinătățile:

- Nord: Acces strada Ovidiu
- Sud: Acces strada Crisan, Nr. Cadastral 128059
- Est: Acces strada Ovidiu
- Vest: Nr. cadastral 145623

2.3. Elemente ale cadrului natural

Localizarea în orașul Ploiești face ca absolut toate caracteristicile geografice pe care le are orașul să influențeze și amplasamentul studiat.

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

Din punct de vedere climatic, Ploieștiul se caracterizează cu o Temperatură medie anuală este de 10,5°C, având diferite influențe 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 studiat se prezintă relativ plat, cu diferențe nesemnificative de nivel și de asemenea nu este supus anumitor riscuri naturale precum alunecările de teren sau eroziunile laterale ale solului.

2.4. Circulația

Terenul este accesibil auto și pietonal dinspre str. Ovidiu și din strada Crisan.

Zona studiată este accesibilă cu restul orașului deoarece este amplasat în centru, ca referință fiind în spatele Casei de Cultură a Sindicatelor, a Primăriei Municipiului Ploiești.

Pentru a se evita blocajele sau ambuteiajele, cauzate de numărul de persoane care va fi mai ridicat datorită realizării investiției propuse, este absolut necesară întocmirea unui studiu de fundamentare a circulației, care să propună soluții, astfel încât investiția să nu creeze neplăceri la nivel local.

2.5. Ocuparea terenurilor

În prezent pe terenul ce aparține S.C. BAUPARTNER S.R.L. se afla:

- Pe terenul cu numărul cadastral 128636 nu se afla edificat alte construcții.

2.6. Echiparea edilitară

În zona terenului studiat există toate rețelele edilitare: energie electrică, apă, canalizare, gaze naturale și telefonie.

- Alimentarea cu energie electrica: se va racorda la rețeaua detinuta de Electrica Sud Muntenia, in zona proximitara exista rețea LEA 0.4 kV TYIR.
- Alimentare cu gaze naturale: se va racorda la rețeaua detinuta DistriGaz Sud Retele, existand conductele GN, PE, BP Dn 90 mm subterana si GN, PE, RP, Dn 63 mm subterana
- Alimentarea cu apa si canalizare: se va racorda la rețeaua detinuta de Apa Nova.
- Telefonie: TELEKOM ROMANIA nu detine rețele si echipamente de comunicatii in zona studiata.

2.7. Probleme de mediu

Pentru buna functionare a complexului propus si pentru o dezvoltarea durabila a zonei sunt o serie de masuri de protectie a mediului ce vor trebui respectate

Datorita functiunii obiectivului propus nu sunt evidentiata probleme de mediu.

Astfel, categoria de folosinta a amplasamentului este de curti-constructii

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 _ DGRSRGFEGF _ 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 5.510 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 A, B, 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 construită) fiind permise construcții de tipul A, B, C, D.

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

3. 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 – servicii, 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;

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

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

Zona studiata in PUZ, va beneficia de o imbunatatire a calitatii vietii riveranilor prin investitia propusa, care presupune construirea de noi imobile cu functiune mixta locuinte si servicii, astfel se vor crea locuinte noi, dar si locuri de munca.

Totodata, situl se va salubritiza si aceasta investitie va contribui la absorbtia de taxe si impozite locale si va stimula astfel, economia zonala, dar si a orasului.

CAPITOLUL 3 - PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Ridicarea topografica a terenului studiat , scara 1: 500, cu cote si curbe de nivel , arata ca terenul este o zona cu suprafata plana.

Terenul nu prezinta probleme de stabilitate, fiind cu aproximatie orizontal si totodata nu este supus unor riscuri naturale, care pot prejudicia suprafata studiata.

3.2. Prevederi ale P.U.G /PUZ

In privinta destinatiei terenului in conformitate cu planurile urbanistice actuale PUZ: -

- L – zona locuinte
- Lb – zona locuinte, in blocuri cu regim de inaltime P+2-4, P+5-10

Terenul se incadreaza in zona valorica B, C, conform H.C.L. nr. 553 din 2011 si H.C.L. nr. 361 / 2012.

Actualmente terenul se afla in UTR N2 cu POT 50% si CUT 1.5 conform HCL nr. 293 din 2007

Reguli de amplasare – retrageri minime:

- 3-5 m fata de aliniament sau respectarea aliniamentului existent
- distantele minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioara alei parcelei vor respecta Codul Civil.
- distanta minima intre constructiile amplasate pe aceeasi parcela este egala cu jumatate din inaltimea constructiei celei mai inalte, dar nu mai mica de 3,0 m.

3.3. Valorificarea cadrului natural

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

Construibilitatea in perimetrul studiat nu este afectata de diferite procese geomorfologice, terenul este relativ uniform si nu prezinta denivelari.

3.4. Modernizarea circulatiei

Planul Urbanistic Zonal propune modernizarea circulatiei existente, prin intocmirea unui proiect de specialitate de fundamentare a circulatiei.

Totodata, fiind propusa o zona cu locuinte colective ce va crea un flux mai mare de masini, va fi tratat in studiul de fundamentare a circulatiei o solutie, care sa fie in beneficiul tuturor.

În același timp numărul de locuri de parcare trebuie să fie în conformitate cu HGR 525 din 1996.

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

Se propune ca terenul studiat să aparțină unui nou UTR și anume

UTR N2-A cu următoarele reglementări urbanistice:

Lb – ZONA LOCUINTE COLECTIVE cu următorii indicatori:

POT max. = 50%

CUT max. = 1,80

Rh max. = S/D+P+4+5R

H max. = 24m

-- 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 lumina naturală de minim 1,5 ore la solstiul 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

Pentru realizarea și exploatarea investiției vor fi asigurate următoarele utilități:

- Alimentarea cu apă
- Canalizare:
- Alimentarea cu energie electrică: În conformitate cu avizul nr. 142147 / 28.06.2021, SDEE PLOIESTI deține rețea de electricitate LEA 0.4 kV TYIR pe strada Crisan și pe strada Ovidiu.
- Alimentare cu gaze naturale: În conformitate cu avizul nr. 316.533.820 / 01.07.2021, DISTRIGAZ SUD REȚELE deține conductă GN, PE, BP, Dn 90 mm subterană pe strada Crisan și pe strada Cosmonauților și conductă GN, PE, RP, Dn 63 mm subterană aflată pe strada Ovidiu
- Telefonie: În conformitate cu avizul nr. 100/05/02/02/01/03/B/PH/1454 din 22.06.2021, TELEKOM ROMANIA nu deține rețele și echipamente de comunicații în zona de interes.

În urma obținerii avizelor de utilități se vor putea determina posibilitățile de conectare la utilitățile existente în zonă. Având în vedere faptul că în zonă există imobile edificate (inclusiv în zona de studiu PUZ), zona prezintă rețele de utilități.

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. În ceea ce privește poluarea fonică, a aerului sau chiar a solului se vor lua măsuri care să stopeze cât mai mult toate cele trei tipuri prezate.

Singurul impact pe termen lung pe care îl poate avea acest proiect în zonă 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, 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 funcțională să dispună de echipamentele necesare pentru o bună funcționare și asigurarea tuturor necesităților viitorilor locuitori.

În prezent, imobilele sunt proprietate particulară a BAUPARTNER S.R.L., iar obiectivul propus este oportun, datorită faptului că este reprezentat de locuințe colective.

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 unor investiții, care contribuie în ceea ce privește nivelul de trai, cât și pentru încurajarea de investiții noi în Municipiul Ploiești.

Planul Urbanistic Zonal va lista obiectivele de utilitate publică din zonă 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, MĂSURI 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.

Prezentul Plan Urbanistic Zonal are în vedere că obiectivul ce urmează a fi construit să se integreze cu clădirile existente în zonă din proximitatea acestuia și de asemenea una dintre prioritățile sale o reprezintă dezvoltarea urbanistică durabilă și armonioasă, dar și bransarea la toate rețelele edilitare necesare.

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

COSTURI AFERENTE INVESTIȚIEI

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

NORME DE TRAFIC

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

Î N T O C M I T
Arh. BOGDAN GEORGESCU