



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 : **P.U.Z. – SCHIMBARE INDICATORI URBANISTICI PENTRU  
CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINTE COLECTIVE**

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 AVIZULUI COMISIEI TEHNICE
2. CERTIFICAT DE URBANISM
3. ACTE DE PROPRIETATE
4. EXTRASE DE CARTE FUNCARA
5. AVIZE
6. STUDII

### ***PIESE SCRISE SI DESENTATE***

7. MEMORIU PUZ
8. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
9. U.01.1 INCADRARE IN ZONA
10. U.01.2 INCADRARE IN UTR
11. U.01.3 PLAN DOTARI
12. U.02 SITUATIE EXISTENTA
13. U.03.1 REGLEMENTARI URBANISTICE
14. U.03.2. REGLEMENTARI PROFILE STRADALE
15. U.04 REGLEMENTARI EDILITARE
16. U.05 TIPUL DE PROPRIETATE
17. U.06 PLAN MOBILARE
18. U.07 ILUSTRARE VOLUMETRICA





# MEMORIU DE PREZENTARE

## CAPITOLUL 1 – INTRODUCERE

### 1.1. Date de recunoastere a documentatiei

PROIECT : **P.U.Z. – SCHIMBARE INDICATORI URBANISTICI PENTRU  
CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINTE COLECTIVE**

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, **P.U.Z. – SCHIMBARE INDICATORI URBANISTICI  
PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINTE COLECTIVE** este o etapa  
intermediara in demersurile beneficiarului **S.C. BAUPARNER S.R.L..**

Terenul este accesibil auto si pietonal din strada Crisan.

### 1.3. Surse documentare

- Planul Urbanistic General al mun.Ploiesti;
- Acte de proprietate;
- Ridicare topografica sc. 1:500;
- Deplasari in teren;
- Legea 350/2001, privind amenajarea teritoriului si urbanismul, cu modificarile si completarile ulterioare;
- OMS 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;
- HG 525/1996, privind Regulamentul general de urbanism, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare.

Documentatia se intocmeste in conformitate cu prevederile Legii 350/2001, privind amenajarea teritoriului si urbanismul, cu modificarile si completarile ulterioare, Legii nr. 50/1991, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, precum si in conformitate cu HG 525/1996, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, privind Regulamentul General de Urbanism. De asemenea, s-a avut in vedere REGLEMENTAREA TEHNICA – GHID PRIVIND METODOLOGIA DE ELABORARE SI CONTINUTUL – CADRU AL PLANULUI URBANISTIC ZONAL – indicativ GM – 010 – 2000 aprobat cu ordinul MLPAT nr. 176 / N / 16 august 2000.

## **CAPITOLUL 2 – STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII**

### **2.1. Evolutia zonei**

Terenul ce alcatuieste zona studiata 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 contractul de vanzare-cumparare autentificat cu nr. 2613 din 25.10.2013, emis de Notar Public Meirosu Mihai Gabriel si cu actul de dezmembrare 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 contractul 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 129206, S = 230 mp**, teren ce se afla in intravilanul Municipiului Ploiesti.
- **NR. CADASTRAL 137414, S = 255 mp**, teren ce se afla in intravilanul Municipiului Ploiesti.
- **NR. CADASTRAL 122777, S = 41 mp**, teren ce se afla in intravilanul Municipiului Ploiesti.
- **NR. CADASTRAL 121854, S = 173 mp**, teren ce se afla in intravilanul Municipiului Ploiesti.
- **NR. CADASTRAL 121855, S = 16 mp**, teren ce se afla in intravilanul Municipiului Ploiesti.
- **NR. CADASTRAL 120059, S = 135 mp**, teren ce se afla in intravilanul Municipiului Ploiesti.
- **NR. CADASTRAL 128058, S = 133 mp**, teren ce se afla in intravilanul Municipiului Ploiesti.
- **NR. CADASTRAL 135205, S = 67 mp**, teren ce se afla in intravilanul Municipiului Ploiesti.

- **NR. CADASTRAL 128123, S = 93 mp**, teren ce se afla in intravilanul Municipiului Ploiesti.
- **NR. CADASTRAL 137050, S = 127 mp**, teren ce se afla in intravilanul Municipiului Ploiesti.
- **NR. CADASTRAL 139593, S = 194 mp**, teren ce se afla in intravilanul Municipiului Ploiesti.
- **Teren neitabulat I, S = 465 mp**, teren ce se afla in intravilanul Municipiului Ploiesti.
- **Teren neitabulat II, S = 222 mp**, teren ce se afla in intravilanul Municipiului Ploiesti.
- **Teren neitabulat III, S = 270 mp**, teren ce se afla in intravilanul Municipiului Ploiesti.
- **Zona alee, S = 426 mp**, apartine domeniului public al Municipiului Ploiesti, teren ce se afla in intravilanul Municipiului Ploiesti.
- **Strada Ovidiu, S = 467 mp**, apartine domeniului public al Municipiului Ploiesti, teren ce se afla in intravilanul Municipiului Ploiesti.
- **Strada Crisan, S = 645 mp**, apartine domeniului public al Municipiului Ploiesti, teren ce se afla in intravilanul Municipiului Ploiesti.

### **Zona studiata 6.000 mp**

Terenul ce alcatuieste zona reglementata 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 dezmembrare 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 reglementata 2.041 mp**

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

- locuinte colective,
- unitati de invatamant,
- centre comerciale,
- pub-uri si restaurante.

### **2.2. Incadrarea in localitate**

Zona studiata este situata in intravilanul municipiului PLOIESTI. Terenul nu prezinta declivitati.

In ceea ce priveste vecinatatiile:

- Nord: Strada Ovidiu
- Sud: Strada Crisan, Nr. Cadastral 128059, Nr. Cadastral 128058, Nr. postal 1A.
- Est: Nr. cadastral 137050, Nr. cadastral 129206, Nr. postal 13 (Str. Cosmonautilor)
- Vest: Strada Ovidiu

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

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

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).

Din punct de vedere climatic, Ploiestiul se caracterizeaza printr-o Temperatura medie anuala de 10,5°C, avand diferite influente nordice, vestice sau sudice care pot afecta temperaturile respective prin masele de aer prezente. Cantitatea medie multianuala de precipitatii este de 600 mm, cu 30-40 mm in ianuarie si 88 mm in luna iunie. Orasul se afla sub influenta predominanta a vanturilor de nord-est (40 %) si de sud-est (23 %), cu o viteza medie de 3,1 m./sec.

Amplasamentul studiat se prezinta relativ plat, cu diferente nesemnificative de nivel si de asemenea nu este supus anumitor riscuri naturale precum alunecarile de teren sau eroziunile laterale ale solului.

### **2.4. Circulatia**

Terenul este accesibil auto si pietonal din strada Crisan.

Pentru a se evita blocajele sau ambuteiajele cauzate de numarul de autoturisme care va fi mai ridicat din cauza realizarii investitiei propuse, este absolut necesara intocmirea unui studiu de fundamentare a circulatiei care sa propuna solutii, astfel incat investitia sa nu creeze neplaceri la nivel local.

### **2.5. Ocuparea terenurilor**

In prezent, pe terenul ce apartine S.C. BAUPARTNER S.R.L.

- pe terenul cu numarul cadastral 128636 nu se afla edificate constructii.

### **2.6. Echiparea edilitara**

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

- Alimentarea cu energie electrica se va face prin racordare la reseaua detinuta de Electrica Sud Muntenia, in zona de proximitate exista retea LEA 0.4 kV TYIR.

- Alimentarea cu gaze naturale se va face prin racordarea la reseaua detinuta de 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 reseaua detinuta de Apa Nova.



- Telefonie: TELEKOM ROMANIA nu detine retele si echipamente de comunicatii in zona.

### **2.7. Probleme de mediu**

Pentru buna functionare a complexului propus si pentru o dezvoltarea durabila a zonei se vor lua o serie de masuri de protectie a mediului.

Datorita functiunii obiectivului propus nu sunt evidentiata probleme de mediu.

Categoria de folosinta a amplasamentului este de curti-construcții.

### **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 operatorul „Ploiesti \_ LUKOIL \_ DGRSRGFEGF \_ TOX \_ SobaClaus \_ 0,00001 \_ 29032018 \_ 60minCM1”, luandu-se in considerare caracteristicile proprii 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 5.530 m in raza de grad IV de influenta (5.600 m) a substantelor toxice emanate rezultand ca terenul se afla in proportie de suta la suta in zona afectata, asa cum se poate observa si in planul SEVESO.

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

Conform tabelului preluat din Metodologia pentru stabilirea 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 activitatea de amenajare a teritoriului si urbanism din 19.07.2017, amplasamentul se incadreaza in zona IV, cu frecventa de  $10^{-7}$  (tabel 1 - Matrice de compatibilitate teritoriala cu alternativa construita), fiind permise constructii e tipul C, D.

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

#### **3. tip C:**

a) zone functionale - rezidentiale cu regim scazut de inaltime (maxim P+2), zone industriale si depozitare, spatii verzi, transporturi, gospodarie comunală, destinatie speciala, echipamente tehnice majore;

b) constructii – servicii, comerciale cu capacitate mai mica de 1.000 persoane, de invatamant, de cult, de cultura, de sanatate - spitale cu capacitate mai mica de 25 de paturi sau de 100 de persoane, amenajari sportive, de agrement si turism cu capacitate mai mica de 1.000 de persoane, gari, noduri intermodale, statii de transport public cu flux mai mic de 1.000 de persoane/ora;

4. tip D:

a) toate categoriile de zone functionale si toate categoriile de constructii;

## **2.8. Optiuni ale populatiei**

Punctul de vedere al elaboratorului prezentului PUZ este de asemenea favorabil solicitarii 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 URBANISTICA**

### **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.

### **Conform studiului geotehnic intocmit se precizeaza:**

#### **Date geologice**

In cuprinsul Campiei piemontane a Ploiestilor s-a format structural in cuaternar, mai precis in pleistocenul superior prin depuneri sedimentare aluviale avand o grosime medie de 30-50 m. Aceste depuneri sunt constituite in genere din nisipuri cu pietris si bolovanis in alternanta cu argile si prafuri, avand o structura incrucisata ce stau peste o argila cenusiu-negricioasa de varsta pleistocen mediu sub care se gasesc stratele de Candesti (orizont de pietrisuri si bolovanisuri).

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 predominanta 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 urmatoorii parametrii:

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

Repartitia precipitatiilor pe anotimpuri se poate prezenta astfel:

- iarna 105,9 mm
- primavara 138,3 mm
- vara 211,8 mm
- toamna 132,0 mm

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 mis.

### **Date seismice**

Din punct de vedere macroseismic (STAS SR 11100/1-93), perimetrul studiat se incadreaza in zona seismica 81, fiind caracterizata de parametrii seismici  $a_9 = 0.35g$  si  $T_c = 1.6$  sec., conform normativului P100/1-2013.

### **LITOLOGIA TERENULUI**

Perimetrul proprietatii se prezinta relativ plan.

In concluzie, amplasamentul propus pentru prezentul studiu geotehnic nu este afectat de fenomene geologice de instabilitate si prezinta pe ansamblu siguranta maxima in exploatare.

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

0.00-0.70 m = sol vegetal cu fragmente de caramizi;

0.70 -1.20 m = argila, cafenie, plastic vartoasa, cu rar pietris mic, alterat, friabil;

1.20 - 8.00 m = pietris cu bolovanis cu liant nisipos, galbui.

La data cercetarilor (decembrie 2022), in forajul geotehnic nu au fost interceptate infiltratii de apa.

**In forajul F2 s-a interceptat urmatoarea litologie (adancimile de mai jos sunt de la cota terenului la data studiilor):**

0.00 - 0.60 m = sol vegetal cu rare fragmente de caramizi;

0.60 - 1.20 m = argila prafoasa, cafenie, plastic vartoasa, cu rar pietris mic, alterat, friabil;

1.20 - 8.00 m = pietris cu bolovanis cu liant nisipos, galbui.

La data cercetarilor (decembrie 2022), in forajul geotehnic nu au fost interceptate infiltratii de apa.

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

In privinta destinatiei terenului, in conformitate cu prevederile P.U.G. in vigoare:

- 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 HCL, nr. 553 din 2011 si HCL, nr. 361 / 2012.

Actualmente, terenul se afla in UTR N2 cu POT 50% si CUT 1.5.

Reguli de amplasare – retrageri minime:

- 3,00-5,00 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 3,00 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 tratata o solutie in studiul de fundamentare a circulatiei care sa fie in beneficiul tuturor.

In acelasi timp, numarul de locuri de parcare trebuie sa fie in conformitate cu HGR 525 din 1996.

In conformitate cu studiul de circulatie intocmit se precizeaza urmatoarele:

#### **Strada Crisan**

- este asfaltata, in zona studiata are latimea partii carosabile de minim 6,80 m si este marginita de trotuare sau spatii verzi, circulatie desfasurandu-se cu sens unic.
- se recomanda mentinerea profilului 1-1 prezentat si pastrarea circulatiei cu sens unic.

#### **Strada Ovidiu**

Tronsonul aflat pe partea de est este asfaltat, in zona studiata are latimea partii carosabile de 6,90 m incadrata de trotuar pe partea dreapta de 1,00 m si 2,00 m de spatiu verde, iar pe partea stanga este tot 1,00 m de trotuar si 0,7 m spatiu verde, conform profil 2-2 existent.

Se recomanda mentinerea carosabilului, a trotuarelor si a spatiului verde de pe ambele parti.

Tronsonul aflat pe partea de Nord este asfaltat, in zona studiata are latimea partii carosabile de 4,00 m si dispune de o latime incadrata intre 6,00 si 6,50 m intre margine carosabil aflat pe partea stanga si limitele cadastrale aflate pe partea dreapta.

Se recomanda rezervarea de teren din proprietatea reglementata, rezultand: parte carosabila de 4,00 m, trotuar de 1,00 m stanga-dreapta, 0,50 m pe partea dreapta (ramasa

de la trotuarul care avea 1,50 m si acum are 1,00 m) + 1,00 m propunere largire pe aceeași parte, conform profilului 3-3.

**Conform planului de situatie anexat se propune amenajarea unui acces simplu din strada Crisan, prin raze de 6,00 m pe latimea de minim 6,00 m. Pentru apartamente se recomanda un coeficient de 1,5 locuri de parcare/apartament, astfel incat rezulta un necesar de 32 locuri de parcare.**

### **3.5. Zonificarea functionala – reglementari , bilant teritorial , indicatori urbanistici**

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

**UTR N2-A cu urmatoarele reglementari urbanistice:**

**Lb – ZONA LOCUINTE COLECTIVE cu urmatorii indicatori:**

POT max. = 50%  
CUT max. = 1,80  
Rh max. = S/D+P+4+5R  
H max. = 24m

**CCr – ZONA CAI DE COMUNICATIE RUTIERE**

**In conformitate cu planșa de Reglementari Urbanistice U.03.1 se precizeaza:**

- La nord, catre str. Ovidiu a fost prevazut regim de aliniere de 3,00 m, iar catre nr. cadastral 137414 a fost prevazuta o distanta de 2,00 m pana la edificabil.
- La vest, catre str. Ovidiu a fost prevazut regim de aliniere de 3,00 m.
- La sud, catre str. Crisan a fost prevazut regim de aliniere de 3,00 m, iar catre numerele cadastrale 128058 si 128059 a fost prevazuta o distanta pana la edificabil de 2,00 m.
- La est a fost prevazuta o distanta pana la edificabil de 5,00 m.

**Parcaje - Articolul 33 din RGU aprobat cu HGR nr.525/1996, cu modificarile si completarile ulterioare.**

- parcajele se vor dimensiona si dispune in afara circulatiilor publice conform normelor specifice si proiectelor de specialitate legal aprobate.

- numarul minim de locuri de parcare se va stabili in functie de destinatia cladirilor si va respecta prevederile Anexei 5 la RGU.

-se va asigura minim 1,5 locuri de parcare pentru fiecare unitate locativa, rezultand un total de 32 locuri de parcare.

Pentru fiecare apartament care va deseui o activitate liberala sau ca sediu administrativ se va amenaja suplimentar un loc de parcare.

La demisol se vor amenaja spatii tehnice, boxe, parcaje.

**Se vor lua masuri pentru imbunatatirea microclimatului, acestea fiind:**

- se vor amenaja spatii verzi in suprafata de cel putin 20%,
- spatiile neconstruite vor fi inierbate,
- se va planta cate un arbore la fiecare 4 locuri de parcare.

**Datorita amplasarii pe colt, beneficiarul va avea grija ca zona spre strada sa fie amenajata peisagistic.**

-- 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 Normativului 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 de cel putin 2 ore.

La proiectarea si constructia blocului de locuinte se va tine cont de orientarea camerelor fata de punctele cardinale, de vanturile dominante, de curentii locali de aer care se produc in ansamblurile de constructii inalte si de insorirea maxima din timpul verii, conform Art. 19.  
- din OMS 119/2014, cu modificarile din OMS 994/2018.

#### **BILANT ZONIFICARE FUNCTIONALA**

<b>BILANT</b>	<b>EXISTENT/PROPUS</b>	
	<b>mp</b>	<b>%</b>
<b>Lb</b>	<b>4.298.0 mp</b>	<b>71.63 %</b>
<b>CCr</b>	<b>1.702.0 mp</b>	<b>28.37 %</b>
<b>TOTAL</b>	<b>6.000.0 mp</b>	<b>100.00 %</b>

#### **BILANT TERITORIAL INFORMATIV**

<b>BILANT</b>	<b>MP</b>	<b>PROCENT</b>
<b>Imobil</b>	<b>555,00 mp</b>	<b>27,19 %</b>
<b>Alei auto</b>	<b>891,00 mp</b>	<b>43,66 %</b>
<b>Alei pietonale</b>	<b>96,00 mp</b>	<b>4,70 %</b>
<b>Spatiu verde</b>	<b>499,00 mp</b>	<b>24,45%</b>
<b>TOTAL</b>	<b>2.041,00 mp</b>	<b>100,00 %</b>

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

Pentru realizarea si exploatarea investitiei vor fi asigurate urmatoarele utilitati:

- Alimentarea cu apa: Conform avizului obtinut de la Apa Nova Ploiesti nr. 392 / 15.12.2022 in proximitatea amplasamentului se afla conducta PEID 160 mm pe strada Crisan si pe strada Cosmonautilor si PEID 32 mm pe strada Ovidiu, imobilul fiind deja racordat la cele doua conducte de apa precizate.

- Canalizare: Conform avizului obtinut de la Apa Nova Ploiesti nr. 392 / 15.12.2022 in proximitatea amplasamentului se afla conducta B400 CIRCULAR, B350 CIRCULAR pe strada Crisan, B300 CIRCULAR pe strada Cosmonautilor, B250 CIRCULAR pe strada Ovidiu, si PVC250 CIRCULAR 2010 mm.

- Alimentarea cu energie electrica: in conformitate cu avizul nr. 3010220917897 / 20.09.2022, SDEE PLOIESTI detine retea de electricitate LEA 0.4 kV TYIR pe strada Crisan si pe strada Ovidiu, de la care se va face si racordul.
- Alimentare cu gaze naturale: in conformitate cu avizul nr. 16132-317867124 / 12.09.2022, DISTRIGAZ SUD RETELE detine conducta GN, PE, BP, Dn 90 mm subterana pe strada Crisan si pe strada Cosmonautilor si conducta GN, PE, RP, Dn 63 mm subterana aflata pe strada Ovidiu.
- Telefonie: In conformitate cu avizul nr. 100/05/02/02/01/03/B/PH/1454 din 09.09.2022, ORANGE ROMANIA COMMUNICATIONS nu detine retele si echipamente de comunicatii in zona de interes.
- RASP iluminat: Conform avizului obtinut de la RASP nr. 4482 / 07.09.2022, exista retea aeriana de iluminat public pe strada Crisan, strada Cosmonautilor si strada Ovidiu si retea subterana de iluminat public pe strada Cosmonautilor si Ovidiu.

### **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, iar in ceea ce priveste poluarea fonica a aerului sau chiar a solului se vor lua masuri care sa stopeze cat mai mult toate cele trei tipuri prezentate.

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.

Colectarea gunoierului menajer se va face prin sortare pe tipuri de materiale colectate, containerizate si preluate de firme specializate in baza contractelor de prestari-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 viitorilor beneficiarilor.

Este important ca noua zona functionala sa dispuna de echipamentele necesare pentru o buna functionare si asigurarea tuturor necesitatilor viitorilor locuitori.

In prezent, imobilele sunt proprietate particulara a S.C. BAUPARTNER S.R.L., iar obiectivul propus este oportun, datorita faptului ca este reprezentat de locuinte colective.

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 atat la cresterea nivelului de trai, cat si pentru incurajarea de investitii noi in municipiul Ploiesti.

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

- Terenuri proprietate publica;
- Terenuri proprietate privata (de interes national, judetean si local);
- Terenuri proprietate privata 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 PUZ 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 alaturi cladirile existente in zona si de asemenea, una dintre prioritatile sale o reprezinta dezvoltarea urbanistica durabila si armonioasa, dar si bransarea la toate retelele edilitare necesare.

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

### **COSTURI AFERENTE INVESTITIEI**

Costurile aferente investitiei si retelelor necesare vor fi suportate in intregime de investitor.

Investitorul va suporta urmatoarele costuri:

- costurile legate de lucrarile de cadastru si miscarea terenurilor.
- costurile legate de avizare PUZ si a studiilor premergatoare.
- toate costurile legate de proiectarea, avizarea si edificarea viitoarelor constructii.
- costurile legate de extindere si bransamente.
- costurile amenajarii parcajelor, circulatiilor auto si pietonale, costurile racordurilor auto/pietonale nou propuse.

### **NORME DE TRAFIC**

Se va respecta HGR 525/1996, pentru amenajarea locurilor de parcare necesare in corelare cu activitatea de la nivelul fiecarei constructii in parte.

Conformarea circulatiilor va fi realizata conform prescriptiilor Regulamentului Local de Urbanism aferent prezentului PUG al municipiului Ploiesti. Morfologia sistemului de circulatii interioare zonei reglementate se va stabili in faza de proiectare PT-DDE.

Conform REGULAMENTULUI GENERAL DE URBANISM se vor asigura:

- pentru toate categoriile de constructii si amenajari autorizate in baza prezentului PUZ se vor asigura accese carosabile de legatura cu reseaua de circulatie majora si cu mijloacele de transport in comun.
- se va propune modernizarea profilelor stradale a drumurilor existente, in zona studiata conform plansei Reglementari Urbanistice si a profilelor stradale minime propuse, reprezentate pe plansa U03-REGLEMENTARI URBANISTICE;
- se vor asigura accese carosabile pentru evacuari in caz de urgenta;



- pentru toate categoriile de constructii (locuire, spatiu comercial, servicii, activitati liberale, alimentatie publica) se vor asigura parcare in conformitate cu Anexa nr. 5 a HG 525/1996 – Regulamentul General de Urbanism si prevederile normativului P132-93, in functie de destinatia fiecarei constructii;

### **GABARITUL DRUMULUI, CATEGORIE, PROFILE:**

Avand in vedere functiunea propusa pentru zona reglementata si concentrarea activitatilor intr-un areal restrans, se estimeaza un volum redus de trafic generat de zona reglementata catre intravilanul municipiului Ploiesti. Reteaua locala de strazi din interiorul municipiului va fi afectata minimal de propunerile prezentei documentatii de urbanism.

Parcajele vor fi asigurate in conformitate cu prevederile Normativului pentru proiectarea parcajelor de autoturisme in localitati urbane (1,5 locuri de parcare / 1 locuinta).

Capacitatile de transport vor fi reduse. Traficul rutier in zona reglementata se va efectua preponderent cu autovehicule a caror masa totala maxima autorizata, conform Anexei 2 a Ordonantei nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, nu depaseste 40000 Kg, respectiv 8,00 tone pe osie.

- **PRIORITATI DE INTERVENTIE**

- Rezolvarea circulatiei carosabile ;
- Ocuparea rationala a terenului in contextul cadrului construit ;
- Echiparea edilitara completa, proiectarea unitara si coordonata a retelelor;
- Aspectul arhitectural artistic;
- Respectarea regulamentului local de urbanism.

**INTOCMIT,**  
**Arh. BOGDAN GEORGESCU**

