



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 LUCRARI:

**INTOCMIRE PUZ – SCHIMBARE
DESTINATIE DIN ZONA LOCUINTE IN
ZONA MIXTA INSTITUTII SI SERVICII SI
LOCUINTE COLECTIVE PENTRU
CONSTRUIRE IMOBIL S/D+P+5 (ZONA
STUDIATA 22.700 MP)**

BENEFICIAR: S.C. PRIS S.R.L.

AMPLASAMENT : Mun Ploiesti, Str. Cornatel, Nr. 12C, Jud. Prahova, NC 147707

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



PROIECT : INTOCMIRE PUZ – SCHIMBARE DESTINATIE DIN ZONA LOCUINTE
IN ZONA MIXTA INSTITUTII SI SERVICII SI LOCUINTE COLECTIVE
PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL S/D+P+5 (ZONA STUDIATA 22.700
MP)

BENEFICIAR: S.C. PRIS S.R.L.

AMPLASAMENT : Mun Ploiesti, Str. Cornatel, Nr. 12C, Jud. Prahova, NC 147707

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 EMITERE CERTIFICAT DE URBANISM
2. CERTIFICAT DE URBANISM NR. 998 / 27.10.2025
3. EXTRASE DE CARTE FUNCARA
4. AVIZE: Aviz de gaze: nr. 316.705.644 / 25.08.2021
Aviz de apa: nr. 373 / 21.09.2021
Aviz Telekom: nr. 100/05/02/02/01/03/B/PH/1834 / 23.08.2021
Aviz Electrica: nr. 177873 / 10.08.2021
Aviz DSP: nr. 409 / 10.09.2021
Aviz Mediu: nr. 1192 / 23.09.2021
Aviz PSI: nr. 4.051.558 / 06.09.2021
Aviz Directia Agricultura: nr. 6768 / 23.08.2021
Aviz Politie: nr. 324350 / 06.05.2022
Aviz Circulatie: nr. SMTU 1781 / 05.08.2024
Aviz Cultură: nr. 234 / U / 04.12.2025

PIESE SCRISE SI DESENTATE

5. MEMORIU PUZ
6. REGLAMENT LOCAL DE URBANISM
7. U.00 PLAN DE SITUATIE
8. U.01.1 INCADRARE IN PUG-INCADRARE IN UTR
9. U.01.2 INCADRARE IN SATELIT-INCADRARE IN MOBILITATE
10. U.02 SITUATIE EXISTENTA
11. U.03 REGLEMENTARI URBANISTICE
12. U.04 REGLEMENTARI EDILITARE
13. U.05 TIPUL DE PROPRIETATE
14. U.06.1 ILUSTRARE VOLUMETRICA
15. U.06.2 ILUSTRARE VOLUMETRICA



MEMORIU DE PREZENTARE

- Denumirea lucrării: **INTOCMIRE PUZ – SCHIMBARE DESTINATIE DIN ZONA LOCUINTE IN ZONA MIXTA INSTITUTII SI SERVICII SI LOCUINTE COLECTIVE PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL S/D+P+5 (ZONA STUDIATA 22.700 MP)**
- Amplasament: **Mun Ploiesti, Str. Cornatel, Nr. 12C, Jud. Prahova, NC 147707**
- Beneficiari: **S.C. PRIS S.R.L.**
- Proiectant: **S.C. BIG STUDIO-ARH DESIGN S.R.L.
Arh. Georgescu Bogdan**
- Subproiectanti: **P.F.A. ING. Laurentiu Anghelache – Suport Topografic
S.C. PAZYGEO PROIECT S.R.L.- Studiu Geotehnic**

1.2. Obiectul documentatiei

Prezenta documentatie **INTOCMIRE PUZ – SCHIMBARE DESTINATIE DIN ZONA LOCUINTE IN ZONA MIXTA INSTITUTII SI SERVICII SI LOCUINTE COLECTIVE PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL S/D+P+5 (ZONA STUDIATA 22.700 MP)** este o etapa premergatoare in demersurile beneficiarului de a amplasa pe terenul pentru care s-a demarat documentatia de urbanism imobil multifunctional cu regim de inaltime S/D+P+5 ce va gazdui la subsol parcaje auto, la parter spatii comerciale sau functiuni din sfera serviciilor iar la etaje locuinte.

Terenul studiat in suprafata totala de 7213 mp amplasat in intravilanul Mun. Ploiesti fiind proprietatea S.C PRIS S.R.L., in conformitate cu contractul de vanzare cumparare autentificat cu nr. 860 din 05.04.2021, emis de Notar Public Lupu Maria-Luiza si identificat cu numerele cadastrale 138060 (S = 451 mp), 138064 (S = 5697 mp) si 138083 (S = 1065 mp). Cele trei terenuri au fost alipite in conformitate cu actul de alipire autentificat cu nr. 1503 din 24.06.2021, emis de Notar Public Lupu Maria Luiza.

Conform PUG si RLU ale localitatii – documentatii aprobate , terenul studiat este situat in intravilanul municipiului , mai precis in UTR E2, avand acces la strada Cornatel.

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. 119/2014, cu modificarile si completarile ulterioare, pentru aprobarea normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al 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
- Plan Urbanistic de Detaliu „Construire doua imobile P+3+4R cu destinatia de locuinte colective, alei pietonale si carosabile, spatiu parcare`, cu amplasamentul in Municipiul Ploiesti, Str. Cornatel, nr. 12 B, aprobat prin H.C.L. nr. 63 / 27.02.2020.
- Plan Urbanistic de Detaliu aprobat prin HCL nr. 105/17.07.2005 si Aut. 114/20.03.2006 Sediul societate S+P+3 cu spatii productie, cantina si locuinte la ultimul etaj
- 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

Zona din care face parte terenul studiat este caracterizată ca fiind o zonă în care predomină funcțiunea de locuire dar unde se regăsesc și funcțiuni complementare din sfera instituțiilor și serviciilor .

Se constată însă o tendință de dezvoltare a zonei ce urmărește o creștere a densității prin investiții în imobile de locuire colectivă , dovada fiind autorizarea a două imobile de locuinte colective cu regim de înălțime P+3+4r pe terenul din vecinătatea de Est a terenului studiat .

Din zona studiată fac parte următoarele terenuri:

- **Nr. cadastral 147707 – (S = 7.213 mp)**, apartine S.C. PRIS S.R.L., in conformitate cu cu actul de alipire autentificat cu nr. 1503 din 24.06.2021, emis de Notar Public Lupu Maria Luiza, fiind situat in intravilanul orasului Ploiesti.
- Nr. cadastral 136240 – Str. Cornatel, nr. 28
- Str. Finta
- Nr. cadastral 134837 – Str. Finta, nr. 18
- Nr. cadastral 136971 - Str. Finta, nr. 16
- Nr. Postal 14 – Str. Finta
- Nr. cadastral 139536 – Str. Finta, nr. 12
- Nr. cadastral 136492 – Str. Finta 10B
- Nr. Postal 10A-Str. Finta
- Nr. Postal 10C-Str. Finta
- Nr. Postal 10-Str. Finta
- Str. Trambitei
- Nr. postal – Strada Trambitei, nr. 5A
- Nr. cadastral 138433 – Str. Trambitei, nr. 5
- Nr. cadastral 143057 – Str. Trambitei, nr. 3
- Nr. Postal 1 – Str. Trambitei
- Nr. Postal 2 – Str. Trambitei
- Nr. Postal 4 – Str. Trambitei
- Nr. Postal 6 – Str. Trambitei
- Nr. Postal 49 – Str. Pielari
- Nr. Postal 51 – Str. Pielari
- Nr. Postal 53 – Str. Pielari
- Nr. cadastral 134294 – Str. Pielari, nr. 55
- Nr. Postal 55A – Str. Pielari
- Nr. cadastral 129116 – Str. Pielari, nr. 57
- Nr. cadastral 136858 – Str. Pielari, nr. 57A
- Nr. Postal 59 – Str. Pielari
- Nr. cadastral 132217
- Nr. Cadastral 132214

LIMITA ZONA STUDIATA S= 22.700 mp

LIMITA ZONA REGLEMENTATA S = 7.213 mp

Pe terenul vecin (Str, Cornatel, nr. 12 B), a fost aprobat prin H.C.L. nr. 63 / 27.02.2020 – P.U.D. „Construire doua imobile P+3+4R cu destinatia de locuinte colective, alei pietonale si carosabile, spatiu parcare”.

2.2. Încadrarea în localitate

Terenul propus a se reglementa, are o formă neregulata si are deschidere la doua strazi : Str Cornatel si Str Trambitei.

vecini:

- la Est - Nc 132217, Nc 132214, Nr postal 59 – Str. Pielari
- la Sud –Nc 136858, Nr. postal 55A-Str. Pielari, Nr. postal 5A-Str. Trambitei, Nr. postal 6-Str. Trambitei si Str Trambitei.
- la Vest – Nc 136240 , Nc 134837, Nc 136971 , Nc 139536 , Nc 136492, Nr. postal 14, 10, 10A, 10C – Str. Finta, Str. Trambitei nr. postal 6, 4, si 2.
- la Nord – Str Cornatel

2.3. Elemente ale cadrului natural

Localizarea in orasul Ploiesti face ca absolut toate caracteristicile geografice pe care le are orasul sa influentele 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 cu o Temperatura medie anuală este de 10,5°C, avand diferite influente 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 prezinta o panta de 3 m pe directia Sud – Nord.

2.4. Circulația

Terenul studiat are acces din Str Cornatel.

2.5. Ocuparea terenurilor

Terenul pentru care s-a demarat documentatia prezinta o constructie edificata pe acesta, nefinalizata, cu regim de inaltime P+3, suprafata construita = 486.20 mp si suprafata desfasurata = 1944.80 mp

POT existent = 6,74%

CUT existent = 0,26

2.6.Echiparea edilitară

In zona teritoriului studiat exista posibilitatea racordarii la toate retelele edilitare.

- In ceea ce priveste reseaua de apa, in zona studiata exista conducta OL 350 si conducta AZBO 100.

- In ceea ce priveste reseaua de canalizare, in zona studiata exista conducta PVC 315 / CIRCULAR 2009 si conducta B 400 CIRCULAR.

- In ceea ce priveste reseaua de gaze, in zona studiata exista conducta MP, PE Dn 63 mm subterana, Conducta MP, PE Dn 125 mm subterana, Conducta MP, PE, Dn 90 mm subterana.

- In ceea ce priveste reseaua de electricitate, in zona studiata exista retea LEA 0,4 kV TYIR.

- In ceea ce priveste reseaua de telefonie, in zona studiata nu exista retele detinute de Telekom Romania

2.7. Probleme de mediu

Datorita functiunii obiectivului propus nu sunt evidentiata probleme de mediu. Se vor desfasura activitati nepoluante si fara risc tehnologic.

CORELAREA CU DIRECTIVA SEVESO

In ceea ce priveste Directiva SEVESO pentru "Ploiesti _ LUKOIL _ DGRSRGFEGF _ TOX _ SobaClaus _ 0,00001 _ 29032018 _ 60minCM1", se precizeaza faptul ca limita amplasamentului studiat se afla la o distanta de 1.741 m in raza de grad IV la 10^{-7} , nefiind influentat de LUKOIL, in contextul noilor reglementari in vigoare.

2.8. Opțiuni ale populației

La faza actuala, a fost informata populatia din zona studiata in conformitate cu procedura de consultare a populatiei, iar acestia isi vor exprima opiniile.

Punctul de vedere al elaboratorului prezentului PUZ este favorabil solicitarii beneficiarului, considerand oportuna intentia acestuia.

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 prezinta o panta de aproximativ 3 m pe directia Sud – Nord . Terenul nu prezinta probleme de stabilitate .

Concluzii ale studiului de insorire:

In studiu de insorire s-au studiat volumele maxime ce pot fi inserate pe respectivul teren, cu respectarea conformitatea duratei de însorire cu art. 3(1 și 2) din Ordinul nr.119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei, publicat în Monitorul Oficial, Partea I nr. 127 din 21 februarie 2014, cu modificarile din OMS 994/2018 , sau normativul privind protectia cladirilor de locuinte (revizuire NP 016-96) indicativ NP 057-02.

3.2. Prevederi ale P.U.G

Din punct de vedere al încadrării amplasamentului în documentațiile aprobate, **terenul este situat in intravilanul localitatii, avand destinatia Lmx – zona locuinte cu regim de inaltime mixt si functiuni complementare .**

POT = 50 %

CUT = 1.5

Categoria de folosinta a terenului : **Curti constructii si vie**

3.3. Valorificarea cadrului natural

Amplasarea investitiilor viitoare nu va conduce la schimbarea destinației terenurilor din zonele învecinate.

3.4. Modernizarea circulatiei

Se va aprofunda impreuna cu studiul de circulatie, totodata se va respecta normativul HGR 525/1996, pentru amenajarea locurilor de parcare necesare in corelare cu activitatea fiecarei constructii in parte, asa fel incat sa fie in concordanta si cu cerintele beneficiarului, respectiv S.C. PRIS. S.R.L.

In conformitate cu studiul de fundamentare a circulatiei se precizeaza urmatia:

Accesul principal in incinta studiata se va realiza din strada Cornatel, accesul secundar destinat exclusiv autovehiculelor pentru situatii de Urgenta se va realiza din strada Trambitei, tinand cont ca strada Cornatel dispune de circulatie cu sens unic.

- Strada Cornatel

In prezent este asfaltata, are lățimea părții carosabile de 5,90 m, dispune pe partea dreapta de parcaje pozate longitudinal si pe partea stanga de trotuare avand latimea de 3,00 m. Circulatia se desfasoara cu sens unic, dinspre strada Mihai Bravu spre strada Lebedei , conf. planului de situație anexat.

Conform PUG, prospect 14-14, strada Cornatel va avea urmatoarele elemente :

7,00 m parte carosabila

2 x 2,0 m trotuar

1,00 m spatiu verde (stanga)

Ampriza necesara totala fiind de 12,00 m, avand ca reper fix marginea partii carosabile dinspre Dambu, astfel se observa necesitatea rezervarii de teren cu latimea de 0,60 m din terenul studiat pentru modernizarea strazii, in suprafata totala de 30,3 mp.

- Strada Intrarea Trambitei

In prezent este pietruita cu o ampriza existenta avand latimea variabila incadrata intre 6,00 m si 7,00 m. In situatia in care se va moderniza se recomanda reprofilarea cu partea carosabila de 5,50 m si un trotuar variabil pana in limitele de proprietate existente ,conf. planului de situație si profilului b-b, anexate.

Strada Trambitei deserveste riveranii, are o lungime de 104,0 m. Se propune rezervarea terenului pentru realizarea unei platforme de intoarcere (14,30 m * 4,80 m) pe terenul studiat in vederea inlesnirii intoarcerii pentru a se evita mersul cu spatele si iesirea in strada Pielari cu spatele.

Aceasta platforma de intoarcere va fi incadrata cu imprejmuire spre viitoarele investitii ce fac obiectul PUZ-ului, lasandu-se o poarta cu latimea de 4,00 m ce va deservi accesul vehiculelor destinate situatiilor de urgenta fiind considerat ca fiind acces secundar.

Accesul principal in incinta studiata se va realiza prin racordare la carosabilul existent al strazii Cornatel, prin raze de 6,00 m pe latimea de 6,00 m, conform Planului de situatie , anexat.

Aceasta racordare nu va afecta limitele de proprietate adiacente terenului studiat. In incinta se va amenaja un drum de acces ce va asigura accesibilitatea catre platformele carosabile viitoare sau catre rampa S/D a imobilului in vederea asigurarii parcajelor necesare si spatiului de manevra necesar, astfel incat atat intrarea in incinta cat si iesirea din incinta sa se realizeze numai cu fata autoturismului.

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

Prin prezentul PUZ se propune detalierea in care vor fi amplasate imobilele mixte (servicii + locuire colectiva), propunerea de circulatii carosabile si pietonale, spatii verzi, locuri de joaca etc.

Terenul studiat va apartine unui nou UTR E2a, cu urmatoarele zone functionale:

- IS / Lb – Zona mixta institutii si service si locuinte colective

Indicatori urbanistici maximali: POT = 50%, CUT max = 1,8

- IS / Lb1 Rh max=S/D+P+5, H max = 22 m

- IS / Lb2 Rh max=S/D+P+1, H max = 9 m

Prin reglementarile propuse se vor realiza locuinte colective, (zona Lb – zona locuinte colective), spatii comerciale, birouri, cabinete medicale, after school (zona IS - zona Institutii si servicii). Cele precizate vor respecta obligatoriu indicatorii urbanistici propusi.

CCrp – Zona cai de comunicatii rutiera privata

In conformitate cu plansa de reglementari urbanistice se propun urmatoarele retrageri:

- fata de aliniamentul la strada Cornatel se propun 5,00 m;
- retragerile laterale vor fi 10,00 m, respectiv 2,00 m fata de latura vestica; 5,00, respectiv 2,00 m fata de latura estica;
- retragerea posterioara va fi de 5,00 m, respectiv 2,00 m.

BILANT	S = 7.213 mp	EXISTENT	100,0%	PROPOS	100,0%
LMX - zona rezidentiala cu regim de inaltime mbt		7.213,0 mp	100,0 %	0,0 mp	0,00 %
IS/Lb - zona mixta institutii si servicii si locuinte colective		0,0 mp	0,00 %	7.112,3 mp	98,61 %
Ccrp - zona cai de comunicatii rutiera privata		0,0 mp	0,00 %	70,0 mp	0,97 %
Ccr - zona cai de comunicatii rutiera		0,0 mp	0,0 %	30,3 mp	0,42 %

BILANT	Sst = 22.700 mp	EXISTENT	100,0%	PROPOS	100,0%
LMX - zona rezidentiala cu regim de inaltime mbt		19.490,0 mp	85,86 %	12.277,0 mp	54,08 %
IS/Lb - zona mixta institutii si servicii si locuinte colective		0,0 mp	0,00 %	7.112,7 mp	31,33 %
Ccr - zona cai de comunicatii rutiera		3.210 mp	14,14 %	3.240,3 mp	14,28 %
Ccrp - zona cai de comunicatii rutiera privata		0,0 mp	0,00 %	70,0 mp	0,31 %

Strada Trambitei deservește riveranii, are o lungime de 104,0 m. Se propune rezervarea terenului pentru realizarea unei platforme de intoarcere (14,30 m * 4,80 m) pe

terenul studiat în vederea înlesnirii întoarcerii pentru a se evita mersul cu spatele și ieșirea în strada Pielari cu spatele.

Pe planșa de tip de proprietate a fost instituită o servitute pentru platforma de întoarcere și servitute de trecere pentru riveranii strazii Trambitei, pentru a se crea legătura dintre strazile Trambitei și Cornatel.

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 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 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.

Se vor lua măsuri pentru îmbunătățirea microclimatului, acestea fiind:

-se vor amenaja spații verzi în suprafața de cel puțin 20% pentru locuințe colective

-spațiile neconstruite vor fi înierbate.

Spațiile libere din jurul imobilului propus se vor amenaja ca spații verzi cu vegetație înaltă și joasă.

Modificarea la propunerea inițială este sugerată prin detalierea soluției de mobilare astfel:

-la strada Cornatel se va percepe fatada cu înălțimea P+2 și retrasă în trepte până la P+5;

-fata de extremitatea vestică către locuințe, se va percepe fatada cu înălțimea P+3 și retrasă în trepte până la P+5;

-fata de extremitatea estică către imobilele colective vecine, se va percepe fatada cu înălțimea P+2 și retrasă în trepte până la P+5;

-fata de extremitatea sudică în incintă către Sediul birouri existente, se va percepe fatada cu înălțimea Parter și retrasă în trepte până la P+5.

Conform avizului obținut de la DIRECTIA JUDEȚEANĂ PENTRU CULTURA PRAHOVA nr. 234/U/04.12.2025 este obligatoriu ca la faza DTAC, documentația tehnică să cuprindă și un raport de diagnostic arheologic intruziv.

3.6. ASIGURAREA UTILITĂȚILOR

Pentru realizarea și exploatarea investiției vor fi asigurate următoarele utilități:

- a) Electrică – În conformitate cu avizul obținut de la SDEE Munteana Nord nr. 187017 / 23.08.2021 prelungit și cu noul aviz obținut nr. 3010241212390/12.02.2025, există pe strada Cornatel rețea LEA 0,4 kV TYIR și pe strada Trambitei rețea LEA 0,4 kV TYIR.
- b) Gaze – În conformitate cu avizul obținut de la Distrigaz Sud rețele identificate cu nr. 316.705.644 / 25.08.2021 și cu noul aviz obținut nr. 60.781.320.331.941 / 11.11.2024, există pe strada Cornatel conductă MP, PE, Dn de 63 mm subterană, pe strada Finta există conductă conductă MP, PE, Dn de 63 mm subterană, pe strada Pielari există conductă MP, PE, Dn 125 mm subterană.
- c) Alimentarea cu apă. – În conformitate cu avizul obținut de la Apa Nova, nr. 331 / 13.11.2023 și cu noul aviz obținut nr. 268 / 06.11.2024, există pe strada Cornatel conductă OL 350 subterană, pe strada Finta conductă AZBO 100B subterană.
- d) Canalizare - În conformitate cu avizul obținut de la Apa Nova, nr. 331 / 13.11.2023 și cu noul aviz obținut nr. 268 / 06.11.2024, există pe strada Cornatel conductă PVC 315

/ CIRCULAR 2009 subterana si pe strada Finta exista conducta B 400 CIRCULAR subterana.

Telefonie: In conformitate cu avizul obtinut de la Telefom Romania nr. 100/05/02/02/01/03/B/PH/1834, in zona de interes, nu are amplasate instalatii si Telekom f) Salubritate. Contract cu firma salubritate locala.

3.7. IMPACTUL ASUPRA FACTORILOR DE MEDIU

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

Colectarea gunoiului menajer se va face prin sortare pe tipuri de materiale si se va depozita la punctul de colectare din vecinatatea terenului

Vor fi prevăzute spații verzi și aliniamente cu rol de protecție, totodată creând îmbunătățirea microclimatului și înfrumusețarea peisajului.

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.

Actualmente, imobilul se afla in proprietatea PRIS SRL. In plansa referitoare la **"Proprietatea asupra terenurilor"** pot fi evidentiata urmatoarele:

- Teren proprietate privata a persoanelor fizice sau juridice
- Teren proprietate publica de interes local
- Teren domeniu public de interes national
- A fost instituita servitute de trecere pentru riverani si pentru platforma de intoarcere.
- Conform profilului 14-14 – Str. Cornatel este necesara rezervarea de teren cu latimea de 0,60 m din terenul studiat pentru modernizarea strazii, in suprafata totala de 30,3 mp.

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 retele.
- 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 fiecarei constructii in parte.

Capacitate de transport estimativa

- Se vor realiza aproximativ 58 de apartamente x 1.5 loc parcare / apartament = 87 locuri de parcare.
- Spatii birouri aproximativ 1900 mp = 30 locuri de parcare
- Spatii comerciale aproximativ 800 mp = 16 locuri de parcare

Parcarile se vor realiza in incinta , partial la sol si partial in subsol.

Subzona functionala nu presupune generarea unor volume ridicate de trafic rutier fata de valorile actuale pe caile de circulatie existente. Fluxurile de circulatie vor fi compuse predominant din autoturisme.

Conformarea circulatiilor va fi realizată conform prescripțiilor Regulamentului Local de Urbanism aferent prezentului P.U.G. al municipiului Ploiesti. Morfologia sistemului de circulații interioare zonei reglementate se va stabili în faza de proiectare P.T.-D.D.E.

- **PRIORITĂȚI DE INTERVENȚIE**
- Rezolvarea circulației carosabile ;
- Ocuparea rațională a terenului in contextul cadrului construit ;
- Echiparea edilitară completă, proiectarea unitară și coordonată a rețelilor;
- Aspectul arhitectural artistic;
- Respectarea regulamentului local de urbanism.

ÎNTOCMIT

Arh. Georgerscu Bogdan

