



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: INTOCMIRE PUZ – RIDICARE RESTRICTIE DE
CONSTRUIRE, MODIFICARE REGLEMENTARI
URBANISTICE SI SCHIMBARE DESTINATIE DIN
ZONA MIXTA LOCUINTE COLECTIVE SI INSTITUTII
SI SERVICII IN ZONA INSTITUTII SI SERVICII (SST.
19.293 mp)**

BENEFICIAR: S.C. ISTIN S.R.L.

**AMPLASAMENT : Mun. PLOIESTI, T.8 Cc98/8/1, A98/8/1, A98/5, A98/4, Str.
DRUMUL SERII Nr.18, Strada STRANDULUI Nr.43, Strada
STRANDULUI (DJ102E) – INTRAVILAN.**

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



PROIECT : INTOCMIRE PUZ – RIDICARE RESTRICTIE DE CONSTRUIRE,
MODIFICARE REGLEMENTARI URBANISTICE SI SCHIMBARE
DESTINATIE DIN ZONA MIXTA LOCUINTE COLECTIVE SI
INSTITUTII SI SERVICII IN ZONA INSTITUTII SI SERVICII (SST.
19.293 mp)

BENEFICIAR: S.C. ISTIN S.R.L.

AMPLASAMENT : Mun. PLOIESTI, T.8 Cc98/8/1, A98/8/1, A98/5, A98/4, Str.
DRUMUL SERII Nr.18, Strada STRANDULUI Nr.43, Strada
STRANDULUI (DJ102E) – INTRAVILAN.

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. CERTIFICAT DE URBANISM - 790 / 21.08.2025
2. ACT DE PROPRIETATE – Nr. 584/08.03.2021
3. EXTRASE DE CARTE FUNCIARA
4. AVIZE – Aviz Apa
 - Aviz Electrica
 - Aviz Gaze
 - Aviz Orange
 - Aviz DSP
 - Aviz Mediu
 - Aviz Politie
 - Aviz Circulatie
- SUPTO TOPOGRAFIC
- STUDIU GEOTEHNIC
- STUDIU DE FUNDAMENTARE A CIRCULATIEI
- STUDIU DE INSORIRE

PIESE SCRISE SI DESENATE

5. MEMORIU
6. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
7. U.01 INCADRARE IN PUG-INCADRARE IN UTR
8. U.01.1 INCADRARE IN MOBILITATE SI ETERRA
9. U.01.2 INCADRARE IN SATELIT
10. U.02 SITUATIE EXISTENTA
11. U.03 REGLEMENTARI URBANISTICE
12. U.04 REGLEMENTARI EDILITARE
13. U.05 TIP DE PROPRIETATE
14. U.06 PLAN MOBILARE



MEMORIU DE PREZENTARE

CAPITOLUL 1 – INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere a documentatiei

PROIECT : **INTOCMIRE PUZ – RIDICARE RESTRICTIE DE CONSTRUIRE, MODIFICARE REGLEMENTARI URBANISTICE SI SCHIMBARE DESTINATIE DIN ZONA MIXTA LOCUINTE COLECTIVE SI INSTITUTII SI SERVICII IN ZONA INSTITUTII SI SERVICII (SST. 19.293 mp)**

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

AMPLASAMENT : **Mun. PLOIESTI, T.8 Cc98/8/1, A98/8/1, A98/5, A98/4, Str. DRUMUL SERII Nr.18, Strada STRANDULUI Nr.43, Strada STRANDULUI (DJ102E) – INTRAVILAN.**

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

Subproiectanti, colaboratori: **P.F.A. ING. LAURENTIU ANGHELACHE**

1.2. Obiectul documentatiei

Prezenta documentatie **INTOCMIRE PUZ – RIDICARE RESTRICTIE DE CONSTRUIRE, MODIFICARE REGLEMENTARI URBANISTICE SI SCHIMBARE DESTINATIE DIN ZONA MIXTA LOCUINTE COLECTIVE SI INSTITUTII SI SERVICII IN ZONA INSTITUTII SI SERVICII (SST. 19.293 mp)** este o etapa intermediara in demersurile beneficiarilor **S.C. ISTIN S.R.L.**

Accesul se va realiza din Strada Strandului.

Terenul se afla in zona cu restrictie de construire pana la elaborare PUZ si restrictie de construire generata de intersectie in conformitate cu PUG si RLU aprobate ale mun. Ploiesti. Se doreste ridicarea restrictiei de construire si schimbarea destinatiei in zona institutii si servicii pentru construire restaurant, spatii de cazare, birouri, cabinete medicale etc.

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 119/2014, 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;
- O.U.G. 195/2005, privind protectia mediului, 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. Deasemenea, 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. Zona studiata si zona reglementata

In afara de terenul ce se doreste a fi reglementat (nr. cad. 147383, S= 5163 mp), zona studiata mai cuprinde:

- Imobilul cu **NR. CADASTRAL 150349, S = 2.112 mp**, aflat in proprietatea unei persoane fizice.
- Imobilul cu **NR. CADASTRAL 123575, S = 2.759 mp**, apartine **S.C. GAMA CENTER S.R.L.**,
- **NR. CADASTRAL 147384, S = 5.000 mp**, apartine **S.C. CRAFT ECO LPG OIL S.R.L.**,
- **Str. Strandului – DJ102E, S = 4.259mp**, apartine domeniului public al mun. Ploiesti.

Terenul ce alcatuieste zona reglementata a prezentului Plan Urbanistic Zonal este:

- **NR. CADASTRAL 147383, S = 5.163 mp**, apartine **ISTIN S.R.L.**, in conformitate cu actul de dezlipire autentificat cu nr. 584 / 08.03.2021, emis de Notar Public Popescu Viorica si cu extrasului de carte funciara anexat, terenul aflandu-se in intravilanul Municipiului Ploiesti.

Zona studiata = 19.293 mp

Zona reglementata = 5.163 mp

Zona din proximitate se dezvoltă, este caracterizată de numeroase clădiri cu destinația de servicii, dar și de locuințe.

În vecinătate s-au aprobat următoarele planuri urbanistice zonale, respectiv de detaliu:

- P.U.Z. aprobat prin H.C.L. 241/2009, beneficiar S.C. DIBAS AUTO S.R.L., „Modificare indicatori urbanistici”, str. Strandului 48, P.O.T. max.=40%, C.U.T. max.=1.5;
- P.U.Z. aprobat prin H.C.L. 197/2011, beneficiar S.C. ANA-MARIA POP S.R.L., S.C. AMP INVEST S.R.L., „Ridicare restricție de construire, S.C.himbare destinație teren, modificare regim de aliniere”, str. Strandului 53-55, P.O.T. max.=50%, C.U.T. max.=1.5;
- P.U.Z. aprobat prin H.C.L. 369/2014, beneficiar S.C. PERINI LANG HOLDING S.A., „Reactualizare P.U.Z. și modificare P.O.T. conform P.U.Z. aprobat cu H.C.L. 195/2007”, str. Strandului 61A, P.O.T. max.=40%, C.U.T. max. =1.8;
- P.U.Z. aprobat prin H.C.L. 448/2016, beneficiar S.C. BULROM GAS IMPEX S.R.L., „Ridicare restricție de construire, S.C.himbare destinație zona, modificare indicatori urbanistici”, str. Strandului 44, P.O.T. max.=50%, C.U.T. max.=1;
- P.U.Z. aprobat prin H.C.L. 375/2021, beneficiar municipiul Ploiești, „Reconfigurare structura rutieră pe strada Strandului, piste biciclete, stație capăt linie, sens giratoriu”, strada Strandului, **documentație care a generat profilul stradal pentru prezentul studiu („1d-1d”)**.
- P.U.Z. aprobat prin H.C.L. 424/2023, beneficiar d-nul PETCU NICOLAE, „Ridicare restricție și atribuire indicatori urbanistici pentru construire centru comercial”, str. Strandului 59, P.O.T. max.=50%, C.U.T. max.=1.5;
- P.U.D. aprobat prin H.C.L. 242/2013, beneficiar S.C. MARC COM S.R.L., „Ridicare interdicție temporară de construire pentru extindere depozitare”, str. Strandului 49, P.O.T. max.=50%, C.U.T. max.=1.5;
- P.U.D. aprobat prin H.C.L. 509/2017, beneficiar S.C. RHODOS COM S.R.L., „Construire hală multifuncțională, sediu administrativ, spalatorie și spațiu comercial”, str. Strandului 51, P.O.T. max.=50%, C.U.T. max.=1.5;
- P.U.D. aprobat prin H.C.L.531/2021, beneficiar S.C. CRAFT ECO LPG OIL S.R.L., „Ridicare restricție pentru construire spalatorie auto self care”, str. Strandului 45A, P.O.T. max.=50%, C.U.T. max.=1.5.

2.2. Incadrarea în localitate

Terenul reglementat se află în zona de est a mun. Ploiești, pe Strada Strandului.

În ceea ce privește vecinătățile:

- Nord: nr. cad. 150349 (persoana fizică);
- Sud: Str. Strandului;
- Est: nr. cad. 147384 (S.C. CRAFT ECO LPG OIL S.R.L.);
- Vest: nr. cad. 123575 (S.C. GAMA CENTER S.R.L.).

2.3. Elemente ale cadrului natural

Localizarea în orașul Ploiești face ca mare parte din 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 Candesti” (pietris și nisip).

Din punct de vedere climatic, Ploieștiul se caracterizează printr-o temperatură medie anuală 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.

2.4. Circulația

Amplasamentul studiat are acces din Strada Strandului.

Zona studiată este accesibilă orașului Ploiești datorită faptului că amplasamentul este conectat zonei centrale prin strada Strandului – Gh. Doja.

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.

În conformitate cu profilul din PUG Ploiești se precizează 10,5 m parte carosabilă stânga-dreapta, 2,00 m spațiu verde stânga-dreapta și 5,00 m trotuar stânga-dreapta și retragere 50,00 m față de aliniament, reprezentând plantăție de protecție (Ppr).

2.5. Ocuparea terenurilor

În prezent, pe terenul ce aparține S.C. ISTIN S.R.L. nu se află edificat construcții.

2.6. Echiparea edilitară

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

- Alimentarea cu energie electrică: se va racorda la rețeaua deținută de Electrica Sud Muntenia.

- Alimentare cu gaze naturale: se va racorda la rețeaua deținută DistriGaz Sud Rețele

- Alimentarea cu apă și canalizare: se va racorda la rețeaua deținută de Apa Nova.

- Telefonie: se va racorda la rețeaua de telefonie deținută de Orange Communications România S.A.

2.7. Probleme de mediu

Pentru bună funcționare a investiției propuse și pentru o dezvoltare durabilă a zonei vor fi necesare de respectat o serie de măsuri de protecție a mediului.

Categoria de folosință a amplasamentului este de arabil.

2.8. Disfuncionalitati

- traficul intens
- mix de functiuni: spatii comerciale, spatii de cazare, restaurante, rezidentiale.
- intersectia Str. Strandului-Str. Drumul Serii

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 aproximativ orizontal si totodata nu este supus unor riscuri naturale, care pot prejudicia suprafata studiata.

Conform Studiului Geotehnic se precizeaza:

Date geologice si geomorfologice generale

Perimetrul cercetat se dezvolta pe unitatea geomorfologica cunoscuta sub denumirea de Câmpia Ploiestiului, situata la extremitatea nordica a Câmpiei Române.

Din punct de vedere structural, regiunea apartine flancului intern al avandosei carpatice. In subteranul zonei sunt prezente nisipurile, pietrisurile si bolovanisurile conului aluvial Prahova-Teleajen, acestea constituind in zona depozitele superficiale de vârsta Cuaternar. Intre nisip si pietris este comuna matricea siltica si argiloas.

Date climatice

Teritoriul examinat este situat intr-o zona cu climat temperat-continental, de campie, caracterizat prin urmatoarele valori (dupa Monografia geografica a Romaniei):

➤ Regimul temperaturilor :

- temperatura medie anuala: +10,60 C
- temperatura maxima absoluta: +39,40 C
- temperatura minima absoluta: - 30,00 C
- temperatura medie in luna ianuarie - 3,00 C
- temperatura medie in luna iulie: +22,50 C

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

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

➤ Regimul vanturilor:

- vânturile dominante bat din directiile NE (14,9%) si E (13,3%)
- viteza medie a vanturilor: 2,3 – 3,1 m/sec
- calmul inregistreaza valoarea de 25,8 %.

Date geotehnice - litologie

- Litologic - succesiunea litostratigrafica prezenta in verticala amplasamentului este urmatoarea (incepand de la suprafata, fata de cotele actuale ale terenului: cota 0.00 = cota TN):

- 0,00 - 5,00 m - sol vegetal si pamanturi de umplutura (primii cca. 1,50 m sunt umpluturi de pietris cu moloz, apoi in adancime umpluturi argiloase cu resturi mici de caramizi – posibil o groapa de umprumut sau o groapa de bomba).

- 5,00 - 8,00 m - praf nisipos-argilos cu nisip argilos galben- cafeniu, plastic vartos; sub 6,00 m adancime cu pietris.

Riscul geotehnic este moderat, deci amplasamentul poate fi incadrat in categoria geotehnica 2 (datorita umpluturilor mari traversate de foraj).

In conformitate cu studiul de insorire se precizeaza:

În vederea verificării impactului volumului construit propus asupra proprietăților învecinate, a fost întocmit un studiu de însorire pentru varianta de mobilare aferentă documentației P.U.Z. Analiza a avut în vedere amplasamentul situat în municipiul Ploiești, str. Ștrandului, nr. cadastral 147383, precum și locuința existentă situată în vecinătatea posterioară a terenului. Studiul a fost realizat pentru data de 21 decembrie, corespunzătoare solstițiului de iarnă și, implicit, situației celei mai defavorabile din punctul de vedere al duratei de însorire.

Simulările efectuate pentru intervalul orar 08:00–16:00 au urmărit evoluția umbrelor generate de construcția propusă, cu regim maxim de înălțime P+4, în raport cu fondul construit existent. Din analiza grafică rezultă că volumul propus nu produce o umbrire nefavorabilă a locuinței aflate în vecinătatea posterioară și nu afectează condițiile minime de iluminare naturală ale acesteia.

În concluzie, atât locuința învecinată, cât și spațiile locuibile ale construcției propuse beneficiază de minimum 1,5 ore/zi de însorire directă la solstițiul de iarnă, fiind respectate prevederile art. 3 alin. (1) și (2) din Ordinul nr. 119/2014 privind normele de igienă și sănătate publică referitoare la mediul de viață al populației, cu modificările și completările ulterioare.

3.2. Prevederi ale P.U.G.

În privința destinației terenului, în conformitate cu planurile urbanistice actuale aferente PUG în vigoare: zona mixta Lb/ISr – Zona locuințe colective și instituții și servicii. Actualmente terenul se afla în **UTR N18** cu:

- Lb/ISr POT = 50% și CUT = 1,5
- PPr – Plantatie de protectie

În conformitate cu prevederile din PUG Ploiesti se va respecta retragerea minima obligatorie din axul strazii Strandului de 67,50 m, cu pastrarea adancimii de 50 m de la aliniamentul strazii – zona platantii de protectie.

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.

3.4. Modernizarea circulatiei

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

In conformitate cu PUZ-ul aprobat prin HCL 375/30.09.2021, Str. Strandului are urmatorul profil 1d-1d cu 2x8,00-10,00 m parte carosabila, 2x1,50 m spatiu de siguranta, 2x1,00 m pista de biciclisti, 2xvariabil trotuar si 2x50,00 retragere plantatie de protectie.

Conform Studiului de fundamentare al circulatiei se precizeaza:

Amenajarea accesului intrare-iesire din strada DJ102E s-a realizat pe o banda separata de intrare cu latime de 5.5 m, prin racordare cu raza circulara interioara de 8.00m si o banda separata de iesire deasemenea cu latimea de 5.50m, cu o raza circulara de 20.00m intre cele 2 benzi, fiind proiectata o insula - spatiu verde, ambele benzi fiind limitate de limitele proprietatii si limita carosabilului, asigurand astfel accesul direct catre spatiile de parcare alocate, delimitata si de limitele proprietatilor precum si de latimea trotuarului existent.

Proiectarea a fost realizata tinand seama de conditiile prevazute in PUG-ul zonei din Mun. Ploiesti si de profilele tip TIP 1d-1d pentru strada Strandului. S-au prevazut un numar de 40 de locuri de parcare (5,00m x 2.50m) plus 2 locuri de parcare pentru persoane cu handicap, conform C.U., respectiv anexei nr.5 din H.G. 525/1996 si normativ P132/1993, in interiorul incintei.

Accesul din domeniul public catre strada prezinta o panta de scurgere a apelor pluviale orientate spre interiorul proprietatii, panta longitudinala existenta este adaptata pentru a directa apele pluviale catre gurile de scurgere proiectate in interiorul proprietatii.

In incinta, profilul longitudinal, sectiunea prin acces, include o panta orientata spre gurile de scurgere amplasate la marginea platformei carosabile, in partea stanga, in sensul de intrare. Aceasta solutie asigura captarea eficienta a apelor pluviale.

In profil transversal, accesul in incinta amplasamentului se realizeaza pe o banda separata de circulatie pe o latime carosabila de 5.50m, conducand printr-o alee carosabila direct catre locurile de parcare amenajate. Suplimentar, este prevazuta si o alee pietonala cu acces dinspre strada Strandului DJ102E, special marcata pentru pietoni.

Aleea pietonala de acces, cu o latime de 1,20 m, a fost proiectata la acelasi nivel, fiind realizata din pavele ecologice, permitand o trecere facila intre partea carosabila si parcarile proiectate.

Partea carosabila are o panta longitudinala de 2.00% in zona accesului, si o panta transversala de 2,5%, astfel incat apele meteorice colectate la bordura sa se scurga spre spatiul verde existent si catre gurile de scurgere prevazute.

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

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

UTR N18a

- ZF10 – Zona comert si servicii

IS - Zona institutii publice, servicii si functiuni de interes general

POT propus = 50%

CUT propus 1,80

Rh max.=P+4

Hmax.=25m

ZF14 - Zonă spații verzi, sport și agrement
- Ppr(ZF14.1) – Subzona plantatie de protectie

ZF06 – ZONA CAI DE COMUNICATIE SI TRANSPORTURI
CCR(ZF06.1) – SUBZONA CAI DE COMUNICATIE RUTIERE

BILANT	S = 5.163 mp	EXISTENT	100,0%	PROPUS	100,0%
Lb/ISr - zona locuinte colective si institutii si servicii		2.903mp	56.23%	0,0 mp	0,0%
IS(ZF10) - zona comert si servicii		0,0 mp	0,0%	2.903 mp	56.23%
Ppr(ZF14.1) - plantatie de protectie		2.260 mp	43.77%	2.260 mp	43.77%
TOTAL		5.163 mp	100,0%	5.163 mp	100,0%

Se va respecta retragerea minima din axul strazii Strandului de 67,50 m, cu pastrarea adancimii de 50 m de la aliniamentul strazii – zona plantatii de protectie.

Pentru zona IS – institutii si servicii au fost reglementate urmatoarele retrageri:

- retragere posterioara – 5,00 m
- retrageri laterale – 5,00 m
- retragere fata de Ppr – 5,00 m

In zona functionala Ppr se propun a fi amenajate locuri de parcare pentru viitoarea investitie, prin aceasta zona asigurandu-se totodata si accesul catre zona IS – institutii si servicii, precum si majoritatea spatiilor verzi, plantate cu vegetatie joasa/medie/inalta.

Se va respecta amenajarea drumului de acees la minim 5 m fata de limita de proprietate a NC 147384

Se doreste ridicarea restrictiei de construire si schimbarea destinatiei in zona institutii si servicii pentru construire restaurant, spatii de cazare, birouri, cabinete medicale etc.

3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare

Pentru realizarea si exploatarea investitiei vor fi asigurate urmatoarele utilitati:

- Alimentarea cu apa: In conformitate cu avizul obtinut de la Apa Nova nr. 195/2025, pe strada Strandului exista retea de apa potabila PIED 160 mm, de la care este propusa si bransarea viitorului obiectiv.
- Canalizare: In conformitate cu avizul obtinut de la Apa Nova nr. 195/2025, pe strada Strandului exista retea de canalizare si pe Strada Drumul Serii PVC 500 mm Circular, de la care este propusa si extinderea, respectiv bransarea viitorului obiectiv.
- Alimentarea cu energie electrica: In conformitate cu avizul obtinut de la Electrica Furnizare nr. 3010250801007 / 29.09.2025, pe strada Strandului exista retea LEA 0,4KV de la care se poate realiza racordarea, exista retea si pe strada Drumul Serii LEA 0,4KV TYIR.
- Alimentare cu gaze naturale: Conform avizului de la DistrigazSud Retele nr. 77732-321-331-138/04.09.2025, pe strada Strandului exista conducta MP PE 63mm subterana de care se poate realiza racordarea, tot pe strada Strandului exista si conducta MP PE 35mm, iar pe strada Drumul Serii este prezenta si conducta MP PE 315 mm subterana.

- Telefonie: Conform avizului obtinut de la Orange Romania, pe strada Strandului exista atat traseu aerian cat si traseu subteran, de la care se poate realiza si racordarea.

In urma obtinerii avizelor de utilitati se vor putea determina posibilitatile de conectare la utilitatile existente in zona. Avand in vedere faptul ca in zona exista imobile edificate (inclusiv in zona de studiu PUZ), zona prezinta retele de utilitati.

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 gunoiului menajer se va face prin sortare pe tipuri de materiale colectate (separat sticla, hartie, materiale plastice, metal, 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

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

In prezent, imobilul este proprietate particulara a S.C. ISTIN SRL, iar obiectivul propus este oportun, datorita faptului ca este reprezentat de zona institutii si servicii.

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 a persoanelor fizice sau juridice;

CAPITOLUL 4 – CONCLUZII, MASURI IN CONTINUARE 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.

- **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 armonios;
- Respectarea regulamentului local de urbanism.

INTOCMIT
Arh. BOGDAN GEORGESCU

