

MEMORIU GENERAL

DATE GENERALE

Denumirea lucrării:	P.U.Z.– CONSTRUCTIE- BLOC DE LOCUINTE-Municipiul Ploiesti, judetul Prahova
Faza de proiectare:	Plan Urbanistic Zonal - P.U.Z.
Beneficiar:	MUNTEANU RAZVAN-STEFAN, MUNTEANU DANIELA, NISTORESCU GEORGE, NISTORESCU ELENA-ISABELA
Proiectant:	SC M&M STUDIO DE PROIECTARE SRL- Bucuresti

Prezentul studiu este intocmit pentru faza P.U.Z si analizeaza terenul situat in intravilanul Mun. Ploiesti, str. I.L.Caragiale, nr. 19-19B, nr. Cad.152598, Carte Funciara 152598, initiatori: MUNTEANU RAZVAN-STEFAN, MUNTEANU DANIELA, NISTORESCU GEORGE, NISTORESCU ELENA-ISABELA.

Terenul are acces direct din drumul str. I.L.Caragiale, suprafata totala a terenului este de **1.495,00mp din acte (1.497,00mp din masuratori cadastrale)**. Pe terenul analizat existau doua constructii, care au fost demolate conform Autorizatiei de desfiintare nr. 31 din 19.06.2025 emisa de Primaria Municipiului Ploiesti.

Terenul este inregistrat in categoria de folosinta curti constructii. Se propune schimbarea functiunii din PUG in vederea construirii unui bloc de locuinte.

Documentatia serveste la stabilirea regulilor de ocupare a terenului, de amplasare a constructiilor si amenajarilor aferente acestora.

Prin documentatia PUZ au fost tratate toate elementele caracteristice investitiei, dotările si utilitățile necesare funcționării normale, în concordantă cu prevederile normativelor actuale. Deasemeni s-a acordat o atentie deosebită rezolvării fluxurilor de circulatie auto si pietonale, respectarea normelor P.S.I. si de Protectia Mediului etc..

SITUATIA EXISTENTA

Terenul este situat in intravilan si are urmatoarele vecinătăți:

- la nord – str. I.L. Caragiale-NC 145663
- la vest – proprietate privata
- la est – proprietate privata
- la sud – proprietate privata

In prezent, conform Certificatului de Urbanism nr. 273 din 03.04.2025 prelungit cu valabilitate pana in data de 03.04.2027 emis de Primaria Municipiului Ploiesti si adresa nr.305140/20.07.2026 emisa de Primaria Municipiului Ploiesti, terenul este situat conform PUG Municipiul Ploiesti aprobat cu HCL nr. 209/1999 si 382/2009 partial in UTR 0 (POT =80%, CUT = 8,0) si partial in UTR V6 (POT=50%, CUT=1,5).

Amplasamentul prezentat este situat într-o zonă cu dotări tehnico-edilitare.

PROPUNERI

- **Prezentarea investitiei /operatiunii propuse**

Tema de proiectare, a fost întocmită de comun acord între beneficiar si proiectant, ce a stat la baza eliberării Certificatului de Urbanism nr. 273 din 03.04.2025 prelungit cu valabilitate pana in data de 03.04.2027 de catre Primaria Municipiului Ploiesti.

Se doreste schimbarea functiunii din PUG in vederea realizarii investitiei constand in construirea unui bloc de locuinte colective cu dotari aferente, amenajare accese incinta si utilitati, pe suprafata de 1.495,00mp din acte (1.497,00mp din masuratori cadastrale).

Interventia propusa urmareste valorificarea eficienta a unui teren situat in zona centrala a municipiului Ploiesti, prin realizarea unei functiuni rezidentiale compatibile cu caracterul urban al zonei si cu tendintele actuale de dezvoltare a fondului construit.

Prin realizarea investitiei se urmareste regenerarea si revitalizarea amplasamentului, precum si cresterea gradului de utilizare a terenului in concordanta cu potentialul urbanistic al zonei centrale.

Pe zona destinata constructiei pentru locuinta colectiva si dotari sunt rezervate spatii tehnice si spatii pentru artera de circulatie si parcaje.

- **Modul de integrare a investitiei in zona**

Amplasamentul beneficiaza de o pozitie favorabila in cadrul municipiului Ploiesti, fiind situat intr-o zona cu accesibilitate ridicata si cu un grad avansat de echipare edilitara. Localizarea acestuia in zona centrala reprezinta un avantaj pentru dezvoltarea unei functiuni rezidentiale, datorita proximitatii fata de principalele servicii, dotari si functiuni urbane.

Investitia propusa se inscrie in procesul de dezvoltare si modernizare a fondului construit din zona centrala, contribuind la consolidarea caracterului urban al acesteia si la valorificarea potentialului terenului analizat. Prin functiunea propusa se urmareste completarea si diversificarea utilizarii terenurilor din zona, in concordanta cu dinamica actuala a dezvoltarii municipiului.

Prin elaborarea documentatiei de urbanism se vor stabili reglementarile necesare pentru dezvoltarea coerenta a amplasamentului, astfel incat interventia propusa sa contribuie la cresterea atractivitatii zonei si la utilizarea eficienta a terenurilor situate in intravilanul municipiului.

- **Prezentarea consecintelor economice si sociale la nivelul unitatii teritoriale de referinta**

Implementarea investitiei propuse va avea efecte favorabile asupra dezvoltarii economice si sociale a zonei si a UTR-urilor din care face parte amplasamentul.

Din punct de vedere economic, investitia va contribui la valorificarea superioara a terenului si la cresterea atractivitatii investitionale a zonei. Totodata, realizarea investitiei va genera venituri suplimentare la bugetul local prin taxele si impozitele aferente proprietatilor rezultate.

PROIECT NR. U056/2025
PUZ –Municipiul Ploiesti, Jud Prahova

Din punct de vedere social, investitia va conduce la cresterea fondului de locuinte disponibile intr-o zona bine conectata la infrastructura urbana si la serviciile publice existente. De asemenea, aceasta va contribui la consolidarea caracterului urban al zonei centrale, la utilizarea eficienta a terenurilor intravilane si la imbunatatirea imaginii urbane a amplasamentului.

- **Categorii de costuri ce vor fi suportate de investitorii privati si categorii de costuri ce vor cadea in sarcina autoritatilor publice locale**

Nu sunt prevăzute costuri de investiții în sarcina autorității publice locale – Primăria Municipiului Ploiesti– toate cheltuielile necesare realizării și implementării investiției fiind în responsabilitatea exclusivă a investitorului privat (beneficiarului), acestea urmând a fi acoperite integral din fondurile proprii ale acestuia.

- **Categorii de costuri suportate de investitorul privat**

- elaborarea documentațiilor tehnice (PUZ, DTAC, PT, DDE- dupa caz);
 - obținerea avizelor, acordurilor și autorizațiilor;
 - sistematizarea verticala a terenului si organizarea santierului pe terenul cu nr cad.152598;
 - realizarea accesului rutier;
 - realizarea circulațiilor auto și pietonale în incintă;
 - realizarea parcajelor;
 - executia constructiei propuse;
 - realizarea împrejmuirii incintei, total sau partial;
 - realizarea bransamentelor la utilități;
 - amenajarea spațiilor verzi și a amenajărilor exterioare.

- **Costuri suportate de autoritatea publică locală**

Nu sunt identificate categorii de costuri care să revină autorității publice locale, întreaga investiție fiind realizată din fonduri private.

- **Delimitarea zonei studiate**

Zona de studiu a fost stabilita astfel incat sa includa terenul care a generat documentatia de urbanism, identificat prin nr. cadastral 152598, precum si teritoriul aflat in relatie directa de influenta cu acesta, necesar pentru analiza contextului urbanistic si pentru fundamentarea reglementarilor propuse.

Astfel zona de studiu propusa este delimitata *conform Plansei 3- Reglementari urbanistice*.

Teritoriul care urmeaza sa fie reglementat prin prezenta documentatie este reprezentat de terenul cu numarul cadastral 152598, in suprafata de 1.495,00mp din acte (1.497,00mp din masuratori cadastrale), situat in Municipiul Ploiesti, pe str. Ion Luca Caragiale, nr.19-19B.

- **Dotări tehnico-edilitare propuse**

Alimentare cu apa - debitul de apa necesar consumului in incinta se va asigura din reseaua publica a Municipiului Ploiesti existenta in zona.

Evacuarea apelor uzate apele uzate menajere vor fi preluate de la instalatiile sanitare interioare si dirijate spre reseaua publica de canalizare a Municipiului Ploiesti existenta in zona.

PROIECT NR. U056/2025
PUZ –Municipiul Ploiesti, Jud Prahova

Evacuarea apelor pluviale - apele pluviale vor fi preluate de pe suprafata acoperisurilor prin burlane de unde se scurg liber la suprafata terenului prin rigole. Apele pluviale de pe suprafata partii carosabile si parcarilor se vor evacua in retea de ape pluviale a Municipiului Ploiesti existenta in zona.

• **REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

ZONA Lc – zona locuinte colective cu dotari aferente (subzona Lc1 si subzona Lc2)

• **Se admit functiuni**

- locuinte colective cu maximum 2S+P+6E+7ER;
- spatii pentru functiuni comerciale diverse;
- alimentatie publica ;
- centre educationale cu program prelungit: gradinite, after school, etc ;
- spatii pentru exercitarea profesiunilor liberale;
- parcaje supraterane si subterane ;
- locuri de joaca pentru copii ;
- platforme pentru depozitarea deseurilor menajere;
- spatii pentru showroom;
- sedii ale unor firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale ;
- servicii financiar-bancare si de asigurari, posta si telecomunicatii;
- filiale banci, sedii firme;
- dotari aferente locuirii :sali de expozitii, biblioteca, etc.
- mici activitati manufacturiere;
- sali de forta, fitness, infrumusetare, masaj, cabinete cosmetice, fizioterapie,
- saloane prezentare moda, ateliere de pictura, sculptura, arhitectura, birouri si cabinete.

• **Utilizari admise cu conditionari :**

- restaurant, cafenea, bar, localuri de alimentatie publica
- Toate activitatile enumerate mai sus vor avea program de functionare pana la ora 22.00

• **Utilizari interzise :**

- Depozitare en-gros indiferent de natura produselor
- Activități productive poluante cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- Depozitare de materiale re folosibile;

PROIECT NR. U056/2025
PUZ –Municipiul Ploiesti, Jud Prahova

- Platforme de precollectare a deșeurilor menajere;
- Lucrări de terasament care să afecteze utilizarea sau stabilitatea terenurilor învecinate, care să provoace scurgerea apelor spre parcelele învecinate sau să împiedice evacuarea sau colectarea apelor meteorice;
- Funcțiunile comerciale, serviciile complementare locuirii și activitățile manufacturiere cu suprafață compacte mai mari de 1200mp .

- **Edificabilul** va fi delimitat de retragerea conform *PL 3- Reglementari urbanistice* cu :

- 5.00m fata de str. I.L.Caragiale
- 6.00m fata de limita terenului din partea de vest
- 6.00m fata de limita posterioara
- pe limita de proprietate din partea de est

Pe parcela este obligatorie asigurarea conditiilor pentru accesul autoturismelor si pentru parcare/gararea acestora.

- **Inaltimea maxima** a cladirilor va fi:

ZONA Lc – zona locuinte colective cu dotari aferente– 2S+P+6E+7ER– cu inaltimea maxima de 30,00 m la atic.

Cladirile se vor racorda la retele tehnico-edilitare existente in zona.

Imprejmuirile spre strada vor avea inaltimea de maximum 2,00m din care un soclu opac de 0,60 m si o parte transparenta dublata cu gard viu. Gardurile spre limitele separative ale parcelelor vor fi opace cu inaltimi de maximum 2,50 m.

• **Bilant teritorial**

Zone functionale	Existent				Propus			
	extravilan		intravilan		extravilan		intravilan	
	mp	%	mp	%	mp	%	mp	%
Zona Lc –din care:							1.495,00	100.00
-construcii							822,25	55.00
-spatii verzi							224,25	15.00
-circulatii-strazi							448,50	30.00
carosabile si zona de protectie a lor (acostamente, santuri, trotuare, plantatii de aliniament)-	-	-	-	-	-	-		
modernizari existente si noi, circulatii incinta, parcar si trotuare								
Zona curti constructii	-	-	1.495,00	100.00	-	-	1.495,00	100
Total	-	-	1.495,00	100.00	-	-	1.495,00	100

PROIECT NR. U056/2025
PUZ –Municipiul Ploiesti, Jud Prahova

• **Organizarea circulatiei**

Terenul studiat se invecineaza in partea de nord cu str. I.L.Caragiale.

Pornind de la cerinta Legii nr. 43/1975 si a Ordinului Ministerului Transporturilor nr. 50/1998 care prevede pentru drumuri platforme minimale si avand in vedere necesitatea preluarii circulatiei pietonale si a asigurarii unui traseu pentru retele si conform prevederilor PUG Mun. Ploiesti:

- Str. I.L.Caragiale va avea un profil propus 28m: cu un carosabil de 14,00m (doua benzi pe sens cu o latime de 3,50m fiecare), doua spatii verzi de aliniament cu o latime de 2,00m fiecare amplasate de o parte si de alta a carosabilului, si doua trotuare cu o latime de 5,00m fiecare amplasate de o parte si de alta a drumului.

Se propune trecerea in domeniul public in vederea modernizarii tramei stradale existente (str. I.L.Caragiale) a unei suprafete de 222,36mp din terenul proprietate privata analizat prin PUZ.

Parcagele vor fi configurate spatial in conformitate cu Normativul departamental pentru proiectarea parcajelor in localitati urbane – P132/1993 (si proiect nr.6970/N/1992 – URBANPROIECT), NP24/2022, se vor asigura un numar de locuri de parcare in incinta conform prevederilor art. 33 si Anexa nr. 5 – R.G.U..

Parcagele vor fi asigurate exclusiv in incinta, suprateran si subteran.

• **Organizarea sistemelor de spatii verzi**

Sistemul de spatii verzi aferent viitoarei investitii va cuprinde :

-plantatii ornamentale situate in vecinatatea cladirilor din incinta, cu rol de infrumusetare a zonei ; aceste plantatii pot fi de diverse inaltimei, din soiuri cu coloristica aparte sau flori ;

-procentul de spatii verzi pentru intreg ansamblul va fi de 15% din suprafata totala a terenului

- spatiu verde - 224,25mp (15% din total teren), din care : 69.25mp spațiu verde peste placa si 155mp pe sol natural.

• **Indicatori urbanistici propusi**

ZONA Lc – zona locuinte colective cu dotari aferente

--Subzona Lc1- subzona locuinte colective cu dotari aferente

Procent maxim de ocupare a terenului **POT = 55%**

Coeficient maxim de utilizare a terenului **CUT = 3.50**

--Subzona Lc2- subzona locuinte colective cu dotari aferente

Procent maxim de ocupare a terenului **POT = 55%**

Coeficient maxim de utilizare a terenului **CUT = 1.50**

Se solicita raport informare PUZ conform Ordinului Ministerului Dezvoltarii Regionale si Turismului nr.2701/30.12.2010.

Intocmit,
urb. Andrei Mlenajek

S.C. M&M STUDIO DE PROIECTARE S.R.L.
Bucuresti, sector 6, Str. Drumul Taberei nr. 82, 32017020674402
CUI 38614598
Tel mobil: 0723.634.453
e-mail: andreimlenajek@gmail.com

