

SC ARHIZANE PLAN SRL  
str. Rudului nr. 76, Ploiești

Mărușu

Denumire proiect: **RIDICARE RESTRICȚIE DE CONSTRUIRE ȘI SCHIMBARE DESTINAȚIE TEREN ÎN „ZONA MIXTĂ : LOCUINȚE COLECTIVE / INSTITUȚII ȘI SERVICII”, MODIFICARE RETRAGERI ȘI ATRIBUIRE INDICATORI URBANISTICI PENTRU AMPLASARE IMOBILE 2S+P+4E (LOCUINȚE ȘI SERVICII, COMERȚ ȘI FUNCȚIUNI CONEXE)**

- Amplasament: municipiul PLOIEȘTIstr. T. Vladimirescu nr. 11-13 (NC 146082)  
str. Mărășești nr. 70 (NC 122998)
- Beneficiar: **SC VAMT EXPERT IMOB SRL**

VOLUMUL 1

### BORDEROU PIESE SCRISE

#### MEMORIU DE PREZENTARE

##### CAPITOLUL 1 - INTRODUCERE

- 1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI
- 1.2. OBIECTUL P.U.Z.
- 1.3. SURSE DOCUMENTARE

##### CAPITOLUL 2 - STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII – ANALIZA MULTICRITERIAL INTEGRATĂ

- 2.1. EVOLUȚIA ZONEI
- 2.2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE
- 2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL
- 2.4. CIRCULAȚIA
- 2.5. OCUPAREA TERENURILOR
- 2.6. ECHIPARE EDILITARĂ
- 2.7. PROBLEME DE MEDIU
- 2.8. DISFUNCȚIONALITĂȚI
- 2.9. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI
- 2.10. CONCLUZIILE ANALIZEI MULTICRITERIAL INTEGRATE

##### CAPITOLUL 3 - PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

- 3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE
- 3.2. PREVEDERI DIN PUG APROBAT
- 3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL
- 3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI
- 3.5. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ - REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI
- 3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE
- 3.7. PROTECȚIA MEDIULUI
- 3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

##### CAPITOLUL 4 - CONCLUZII ȘI MĂSURI ÎN CONTINUARE

- 4.1. CONCLUZII
- 4.2. MĂSURI ÎN CONTINUARE

### BORDEROU DE PIESE DESENATE

PLAȘA NR. 0	ÎNCADRAREA ÎN TERITORIU - SC. 1 : 5 000
PLAȘA NR. 1	SITUAȚIA EXISTENTĂ - SC. 1 : 500
PLAȘA NR. 2	REGLEMENTĂRI URBANISTICE - SC. 1 : 500
PLAȘA NR. 3	REGLEMENTĂRI ECHIPARE EDILITARĂ - SC. 1 : 500
PLAȘA NR. 4	PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR - SC. 1 : 500

Prezenta documentație urbanistică – piese scrise și desenate – este proprietatea intelectuală a elaboratorului **SC ARHIZANE PLAN SRL** și poate fi utilizată numai în scopul prevăzut în contract. Documentația nu poate fi reprodusă integral sau parțial - fără acordul scris al autorului.

## MEMORIU DE PREZENTARE

### CAPITOLUL 1 – INTRODUCERE

#### 1.1. Date de recunoaștere a documentației

- Denumire proiect : **RIDICARE RESTRICȚIE DE CONSTRUIRE ȘI SCHIMBARE DESTINAȚIE TEREN ÎN „ZONA MIXTĂ : LOCUINȚE COLECTIVE / INSTITUȚII ȘI SERVICII”, MODIFICARE RETRAGERI ȘI ATRIBUIRE INDICATORI URBANISTICI PENTRU AMPLASARE IMOBILE 2S+P+4E (LOCUINȚE ȘI SERVICII, COMERȚ ȘI FUNCȚIUNI CONEXE)**
- Amplasament : municipiul **PLOIEȘTI**  
str. T. Vladimirescu nr. 11-13 (NC 146082)  
str. Mărășești nr. 70 (NC 122998)
- Faza proiectare : **PUZ**
- Beneficiar : **SC VAMT EXPERT IMOB SRL**, sediul : com. Păulești, str. Magnoliei  
repr. administrator Nedelcu Vasile
- Proiectant : **SC ARHIZANE PLAN SRL**
- Nr. pr. / data : **37/aug2023**

#### 1.2. Obiectul PUZ

Prezenta documentație are ca obiect propunerea de schimbare a încadrării funcționale din „zona instituții și servicii de interes general – „IS”, subzona construcții complexe cu restricții de construire până la întocmire PUZ/PUD – „ISc<sub>cr</sub>” și „zona locuințe – „L”, subzona predominant rezidențială cu regim de înălțime mixt – „Lmx” în „zonă mixtă : locuințe colective / instituții și servicii” și atribuire indicatori urbanistici (POT; CUT, retrageri, regim de înălțime) în vederea construirii unui ansamblu rezidențial compus din blocuri 2S+P+4E, parțial cu spații comerciale și servicii la nivelurile inferioare.

Terenul studiat (9092 mp) este situat în intravilan și se compune din :

Imobil	Adresa	Supr. (mp)
NC 122998	Str. Mărășești nr. 70	2350 <sup>1</sup>
NC 146082	Str. Tudor Vladimirescu nr. 11 – 13	1635 <sup>2</sup>
NC 131701	Str. Mărășești	361 <sup>3</sup>
NC 136701	Str. Mărășești	192 <sup>3</sup>
neintabulat	Str. Mărășești	829 <sup>3</sup>
NC 123725	Str. Tudor Vladimirescu nr. 9	714 <sup>3</sup>
NC 8874	Str. Tudor Vladimirescu nr. 15	1279 <sup>3</sup>
drum (parțial)	Str. Mărășești	534 <sup>4</sup>
drum (parțial)	Str. Tudor Vladimirescu	1198 <sup>4</sup>
Total studiat		9092

<sup>1</sup> proprietate SC VAMT EXPERT IMOB SRL conform c.v.c. nr. 281/03.02.2021 \*

<sup>2</sup> proprietate SC VAMT EXPERT IMOB SRL conform c.v.c. nr. 280/03.02.2021 \*

<sup>3</sup> proprietăți particulare

<sup>3</sup> domeniu public local

\* autentificate de SPN „EQUITAS” din mun. Ploiești

Imobilele cu NC 122998 și 146082 au constituit cândva incinta unei secții a „EXTRAPAN” (care a preluat activele fostei „Intreprinderi de Panificație și Paste Făinoase Ploiești”, cea mai importantă unitate de profil din județul Prahova). Pana sa fie cumparata de actualii investitori zona era una insalubra, plina de mirosuri pestilente si depozit de deseuri.

**Notă** : Construcțiile (ruine) existente la adresa din str. Mărășești nr. 70 vor fi demolate (în baza unei autorizații de desființare și a documentației aferente), cu excepția Punctului Trafo – corp C4

Cele 2 parcele vor fi alipite, vor primi un alt număr cadastral și vor face obiectul studiului PUZ.

### Surse documentare

- Acte de proprietate – piese scrise și desenate
- Ridicarea topografică pentru faza PUZ, vizată de OCPI Prahova
- Planul Urbanistic General al municipiului Ploiești și Regulamentul Local aferent elaborat de SC CONSPROIECT SA Ploiești și aprobat prin HCL nr. 209/1999 și 382/2009
- Informații din certificatul de urbanism nr. 1174/21.10.2021 eliberat de Primăria municipiului Ploiești
- Studiul geotehnic
- Studiul de circulație
- Informații din avizele administratorilor de infrastructură (rețele tehnico-edilitare, drumuri, căi ferate)

## CAPITOLUL 2 – STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

### 2.1. Evoluția zonei

Terenurile cuprinse în zona de studiu (impusă ca suprafață de către autoritatea avizatoare) sunt situate între strada Mărășești, la sud (vizavi de clopotnița Bisericii Sf. Haralambie) și strada Tudor Vladimirescu, la nord.

Zona de studiu impusa de catre autoritatea avizatoare conform notificare face parte dintr-o zonă rămasă destructurată în urma demolarilor începute în anii 80. Imobilul se află situat ca o enclava într-un fond construit preexistent care cuprindea clădiri de mici și medii dimensiuni care urmau a fi propuse pentru desființare odată cu modernizarea strazilor Marasesti si Cantacuzino.

Din fericire anii 90 au salvat proprietatea privata dand posibilitatea dezvoltarii parcelarului si a cladirilor conform PUG aflat in vigoare, acesta identificand zonele de interes si cu potential urbanistic, potentand prin instituirea unor reglementari destul de laxe astfel incat sa existe posibilitatea dezvoltarii atat pe orizontala a serviciilor cat si pe verticala a functiunii rezidentiale.

### 2.2. Încadrarea în localitate

Fabrica Extrapan, pe ruinele careia se va edifica noul ansamblu era cea mai importantă producătoare de făină de grâu, de panificație, de biscuiți și de paste făinoase din Prahova. Cum pe vremea lui Ceaușescu nu existau brutării private, necesarul de produse pentru consum era asigurat de aceasta.

Pentru desfacere produse de panificație s-a realizat un magazin la poartă- actualmente ruina. Prin anii 1943, aici se înființa prima brutărie. În 1959, în anii de glorie ai regimului de tristă amintire, a devenit „Întreprinderea de Panificație și Paste Făinoase Ploiești”.

După 1990, întreprinderea și-a schimbat denumirea, iar cinci ani mai târziu, fabrica a fost privatizată. În 2001, Primăria vota în Consiliul Local asocierea, pe o perioadă de 15 ani, cu SC Extrapan SA, pentru amplasarea unui număr de 20 de spații comerciale pe teritoriul orașului.

După desființarea Extrapan SA, parte din construcții au fost demolate sau devalizate (cele dinspre str. Tudor Vladimirescu), iar cele dinspre str. Mărășești – lăsate în paragină, incinta devenind depozit de gunoaie menajere, cadavre de animale, etc., un real pericol pentru securitate și sănătatea riveranilor.

Astăzi curtea a fost salubritată și tot gunoiul a fost îndepărtat, iar actualul investitor a demarat procedura de desființare a ruinelor fostei fabrici.

- la N : str. Tudor Vladimirescu (deschidere de 48,12 m)
- la E : NC 123725 (locuință P); imobil neintabulat (locuință P)
- la S : str. Mărășești (deschidere de 25,24 m)
- la V : NC 8874 (locuință P+1); NC 136701 și NC 131701 (locuințe P)

### 2.3. Elemente ale cadrului natural

Terenul se prezintă perfect plan, pe deplin stabil (neafectat de fenomene geologice active).

Clima : temperat continentală, de câmpie. Cantitatea de precipitații – normală.

Adâncimea de îngheț = 0,80 - 0,90 m. Vânturile dominante bat dinspre NE (16,6%) și SV (16,2%).

Parametrii seismici caracteristici zonei (conform normativului P100/1 – 2013) :

- perioada de colț a spectrului de răspuns : **T<sub>c</sub> = 1,6 sec**
- valoarea de vârf a accelerației terenului pentru cutremure având IMR = 100 ani : **a<sub>g</sub> = 0,35 g**

Sucesiunea litologică în forajele executate este identică, diferind doar adâncimea straturilor :

Foraj FG1	Foraj FG2
0,00-1,50 m : material de umplură eterogen	0,00-1,20 m : material de umplură eterogen
1,70-3,80 m : pietriș poligen cu masă de legătură din nisip fin de culoare galben-brună, îndesare medie	1,20-3,80 m : pietriș poligen cu masă de legătură din nisip fin de culoare galben-brună, îndesare medie
3,80-6,00 m : pietriș poligen cu masă de legătură din nisip fin de culoare galben-brună, îndesare medie	3,80-6,00 m : pietriș poligen cu masă de legătură din nisip fin de culoare galben-brună, îndesare medie

Nu s-a întâlnit nivelul hidrostatic în forajele executate.

Categoria geotehnică : **2 (risc moderat)**.

### 2.4. Circulația

• Profile străzi (în dreptul terenului studiat) :

- Str. Tudor Vladimirescu prezintă un profil existent de 13,00 – 13,50 m între aliniamente :
  - 7,00 m : parte carosabilă
  - 3,00 m : trotuar, pe partea dreaptă (a amplasamentului)
  - 3,00 – 3,50 m : trotuar, pe partea stângă
- Str. Mărășești prezintă profilul existent „1 – 1” (15,00 m între aliniamente) :
  - 7,00 m : parte carosabilă
  - 5,00 m : trotuar, pe partea stângă (a amplasamentului)
  - 3,00 m : trotuar, pe partea dreaptă

## 2.5. Ocuparea terenurilor

- Indicatori urbanistici raportați la parcela NC 146082 (str. Tudor Vladimirescu nr. 11-13) :  
existent  
POT = 0%  
CUT = 0

• Pe terenul cu NC 122998 (St = 2350 mp) există următoarele clădiri (structura zidărie portantă / cadre beton; anul construcției 1914; stare ruină; deconectate de la utilități) :

- C1 : centrala termică; parter; Sc/Sd = 29 mp
- C2 : hală producție; P+2; Sc = 296 mp; Sd = 888 mp
- C3 : hală producție; parter; Sc/ Sd = 180 mp
- C4 : punct trafo; parter Sc/Sd = 39 mp \*

\* se menține

- Folosința actuală a terenului studiat este „curți construcții și drum”.

Indicatori spațiali și urbanistici :

Indicatori spațiali și urbanistici	Înainte de demolare	După demolare
- supr. constr. (mp)	544	39
- supr. desf. (mp)	1136	39
- POT %	23,15	1,66
- CUT	0,48	0,016

## **BILANȚ TERITORIAL EXISTENT TEREN STUDIAT** – pe zone funcționale, conform PUG :

TOTAL TEREN CARE GENEREAZA PUZ	mp	%
	3985	100,00
subzona construcții complexe cu restricții de construire până la întocmire PUZ/PUD – „IScxi”	2555	64.12
subzona predominant rezidențială cu regim de înălțime mixt – „Lmx”	1430	35.88
TOTAL TEREN ZONA DE STUDIU	mp	%
	9092	100,00
subzona construcții complexe cu restricții de construire până la întocmire PUZ/PUD – „IScxi”	2068	22.74
subzona predominant rezidențială cu regim de înălțime mixt – „Lmx”	5292	58.22
- zonă căi de comunicație rutieră – „CCR”	1732	19.04

## 2.6. Echiparea edilitară

Zona beneficiază de echipare edilitară completă : energie electrică, apă, gaze, canalizare, telecomunicații.

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

Zona aflata în studiu are aprobat în PUG un regim de înaltime mixt, asta presupune un minim de 2 nivele și un max de 4 nivele.

În zona sunt cladiri rezidentiale cu 1-2 nivele care se afla în diferite stadii ale existentei, majoritatea fiind într-o stare medie de functionalitate.

De asemenea au fost edificate anii trecuti (în ultimii 10 ani) imobile care au un regim de înaltime până la 4 nivele pe str Marasesti 118, cat și pe str Tudor Vladimirescu la nr 77 exista un imobil cu 6 nivele.

De curand s-a eliberat și autorizatie de construire pe str Marasesti în apropierea intersecției Cioceanu pentru un imobil cu 4 nivele, la fel în zona strazii Torcatori s-au edificat sau sunt în curs de edificare imobile cu 3 și 4 nivele.

Se observa astfel un deodbit interes pentru reconfigurarea urbanistica a zonei care a fost salvata în anii 80-90 de la restructurarea prin desfiintare și prelungirea strazii Marasesti la 4 benzi până în centru, dar care pe partea cu Sala Sporturilor nu a putut fi reglementata, ramanand spatiu verde ca propunere și astfel reusind sa infraneze dezvoltarea fireasca a orasului.

Strict în zona amplasamentului studiat, nu există valori de patrimoniu natural sau construit care să necesite măsuri speciale de protecție.

**Notă** : Conform Studiului de însorire anexat prezentului studiu, întocmit de firma de proiectare K-Box Construction & Design", locuințele situate pe parcelele învecinate nu sunt afectate de amplasarea celor 3 blocuri propuse.

### **2.8. Disfuncționalități**

- nu exista

### **2.9. Opțiuni ale populației**

Prin acest demers se fructifică un teren neexploatat, inițiativă ce va contribui la extinderea fondului locativ și valorificarea potențialului zonei prin restructurarea urbanistică, în condițiile asigurării parametrilor moderni de echipare tehnico - edilitară și a unui mediu adecvat acestei funcțiuni.

Elaboratorul prezentului PUZ consideră întemeiată intenția beneficiarului de a investi în construcția de locuințe colective, inițiativă care va contribui la satisfacerea cerințelor pieței imobiliare prin valorificarea potențialului zonei.

### **2.10. Concluzii ale analizei multicriterial integrate**

Imobilele cu NC 122998 și 146082 au constituit cândva incinta unei secții a „EXTRAPAN” (care a preluat activele fostei „Întreprinderi de Panificație și Paste Făinoase Ploiești”, cea mai importantă unitate de profil din județul Prahova). Până să fie cumpărată de actualii investitori zona era una insalubra, plină de mirosuri pestilente și depozit de deseuri.

Terenurile cuprinse în zona de studiu (impusă ca suprafață de către autoritatea avizatoare) sunt situate între strada Mărășești, la sud (vizavi de clopotnița Bisericii Sf. Haralambie) și strada Tudor Vladimirescu, la nord.

Zona de studiu impusa de catre autoritatea avizatoare conform notificare face parte dintr-o zonă rămasă destructurată în urma demolarilor începute în anii 80. Imobilul se află situat ca o enclava într-un fond construit preexistent care cuprindea cladiri de mici și medii dimensiuni care urmau a fi propuse pentru desfiintare odata cu modernizarea strazilor Marasesti și Cantacuzino.

- Indicatori urbanistici raportați la parcela NC 146082 (str. Tudor Vladimirescu nr. 11-13) :
  - existent
  - POT = 0%
  - CUT = 0

• Pe terenul cu NC 122998 (St = 2350 mp) există următoarele clădiri (structura zidărie portantă / cadre beton; anul construcției 1914; stare ruină; deconectate de la utilități) :

- C1 : centrala termică; parter; Sc/Sd = 29 mp
- C2 : hală producție; P+2; Sc = 296 mp; Sd = 888 mp
- C3 : hală producție; parter; Sc/ Sd = 180 mp
- C4 : punct trafo; parter Sc/Sd = 39 mp \*

\* se menține

Potrivit Certificatului de urbanism nr. 1174/21.10.2021 eliberat de Primăria mun. Ploiești (sumar) :

Conform PUG aprobat 1999 (prel. cu HCL 382/2009), terenul este situat în UTR V-6, parțial în :

• zona instituții și servicii de interes general – „IS”, subzona construcții complexe cu restricții de construire până la întocmire PUZ/PUD – „IScxr”

zona protejată arhitectural

Prezenta documentație are ca obiect propunerea de schimbare a încadrării funcționale din „zona instituții și servicii de interes general – „IS”, subzona construcții complexe cu restricții de construire până la întocmire PUZ/PUD – „IScxr” și „zona locuințe – „L”, subzona predominant rezidențială cu regim de înălțime mixt – „Lmx” în „zonă mixtă : locuințe colective / instituții și servicii” și atribuire indicatori urbanistici (POT; CUT, retrageri, regim de înălțime) în vederea construirii unui ansamblu rezidențial compus din blocuri 2S+P+4E, parțial cu spații comerciale și servicii la nivelurile inferioare.

## CAPITOLUL 3 – PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

### 3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

- Ridicarea topografică a terenului studiat, cu cote de nivel a determinat cunoașterea precisă a planimetriei, indicând configurația parcelei
- Studiul geotehnic apreciază teritoriul studiat ca „bun de fundare”, fără riscuri naturale, putând a fi construit în condiții de siguranță deplină (la execuție și în exploatare).
- Studiul de circulație propune modalități de rezolvare a acceselor și tramei stradale în cadrul ansamblului rezidențial.

### 3.2. Prevederi ale documentațiilor de urbanism aprobate

Potrivit Certificatului de urbanism nr. 1174/21.10.2021 eliberat de Primăria mun. Ploiești (sumar) :  
Conform PUG aprobat 1999 (prel. cu HCL 382/2009), terenul este situat în UTR V-6, parțial în :

• **zona instituții și servicii de interes general – „IS”, subzona construcții complexe cu restricții de construire până la întocmire PUZ/PUD – „IScxr”**

- zona protejată arhitectural

Utilizări permise :

- locuințe cu regim mixt de înălțime; servicii profesionale, sociale și personale; comerț; turism; parcuri publice și aferente funcțiilor propuse

Utilizări interzise :

- unități economice poluante și care generează trafic intens; construcții pe parcele care nu îndeplinesc condițiile de suprafață minimă și front minim la stradă

• **zona locuințe – „L”, subzona predominant rezidențială cu regim de înălțime mixt – „Lmx”**

- cu restricții de construire până la întocmire PUZ/PUD

- zona protejată arhitectural

Utilizări permise :

- locuințe cu regim mixt de înălțime, instituții publice aferente zonelor rezidențiale, servicii profesionale, sociale, comerț; activități nepoluante; anexe gospodărești cu regim de înălțime parter

#### Utilizări interzise :

- unități economice poluante și care generează trafic intens; construcții pe parcele care nu îndeplinesc condițiile de suprafață minimă și front minim la stradă

#### Indicatori urbanistici maximali :

- POT = 50 %; CUT = 1,5 (conform HCL nr. 293/2007)
- Rh mixt

#### Condiții de amplasare :

- minim 22,50 m / ax str. Mărășești (profil „1 – 1”)
- cu respectarea regimului de aliniere existent sau retragerea minimă obligatorie de 3,00 – 5,00 m / aliniamentul la str. Tudor Vladimirescu

#### Concluzii :

Din analiza documentațiilor de urbanism aprobate sau aflate în curs de avizare, se constată tendința de valorificare superioară a terenurilor din această zonă prin realizarea de locuințe colective cu spații libere la nivelurile inferioare (comerț, birouri) sau reconversia unor construcții existente aflate în stare bună, pentru alte funcțiuni.

### **3.3. Valorificarea cadrului natural**

Terenul în sine nu prezintă forme de relief deosebite sau alte elemente naturale care să poată fi puse în valoare prin amenajări peisagistice sau prin volumetria și destinația construcțiilor.

Dar având în vedere noua destinație urbanistică și vecinătățile imediate, se va urmări realizarea unui mediu ambiant cât mai adecvat funcțiunii rezidențiale prin crearea de spații verzi cu caracter decorativ (în zonele dintre blocuri) și zonă verde amenajată (compusă din arbori și arbuști cu frunziș bogat și creștere rapidă).

### **3.4. Modernizarea circulației**

► Conform soluției de circulație prezentată în proiectul de drumuri, intrarea în noul cartier se va realiza – prin cele 2 accese existente care se reamenajează, atât din str. Marasesti cat si din str T. Vladimirescu

- Accesul auto se va realiza din ambele străzi, supateran și subteran
  - Au fost prevăzute locuri de parcare atât pentru apartamente, cât și pentru spațiile comerciale proiectate a se realiza la nivelurile inferioare ale blocurilor situate spre str. T Vladimirescu.

#### Notă :

Toate parcările (supaterane sau subterane) sunt prevăzute cu spațiile de manevră necesare intrării și ieșirii autoturismelor cu fața.

Rampele de acces către subsoluri se vor racorda la carosabilul drumului interior principal cu raze de 6,00 m pe lățimea de minim 7,00 m și vor avea panta de 18%.

Parcările supaterane se pot executa și cu dale înierbate.

### **3.5. Zonificarea funcțională - reglementări și indicatori urbanistici**

► Din informațiile preliminare furnizate de investitor, pe acest teren se intenționează realizarea unui ansamblu rezidențial de tip condominiu.

#### \* Notă :

Definițiile termenelor de „condominiu” și „unitate individuală” se regăsesc în Legea nr. 310/06.10.2009 privind aprobarea OUG nr. 210/04.12.2008 (MO nr. 835/2008) pentru completarea Legii Locuinței nr. 114/1996, prin care s-au modificat literele „i” și „j” de la art. 2, pct. 1.



Caracteristici constructive, capacități (conform proiect arhitectură - informativ) :

- total apartamente =66, din care informativ regasim :
  - o 24 cu 2 camere
  - o 47 cu 3 camere
- nr. total utilizatori apartamente blocuri : cca 165 persoane
- suprafața sp. comercial 460.00 mp
- necesar locuri de parcare- cca : 99 amplasate :
  - o suprateran : 19
  - o subteran : 74 (parțial 6 sistem tip Klaus)

• Indicatori spațiali și urbanistici rezultați :

- supr. construită total = 1491.92 mp
- supr. constr. subs = 5426.22 mp
- supr. constr. suprateran = 7054.85mp
- supr constr. total = 13034.20 mp (inclusiv subs+ balcoane/logii)
- suprafețe subsol incluzând rampe= 5426.22 mp
- POT = 38.41 % \*
- CUT = 1.78 \*

\* inclusiv Punct Trafo care se menține 39 mp

Toate suprafețele , precum și parcarile sunt date informativ, ele putând suferi modificări pe parcursul proiectării.

Luând în considerare propunerea de utilizare a terenului – realizarea unui ansamblu tip condominiu – se propune modificarea unor prevederi ale PUG Ploiești în vigoare prin schimbarea funcțională și realizând un mixt de funcțiuni existente și aprobate astfel încât să se reușească o trecere graduală de la funcțiunea dominantă a clădirilor de tip rezidențial cu înălțime mixtă la cea de servicii cu zonă mixtă, prezentă deasemenea pe zonă. ( nefiind o zonificare total nouă care să genereze disconfort utilizatorilor direcți și nici documentației de urbanism de tip PUG aflată în vigoare).

Propunerea urbanistică propusă pentru a fi analizată la documentația ulterioară PUZ:

• ridicare restricție de construire și schimbare destinație teren (total 3985 mp) în „zonă mixtă : locuințe colective / instituții și servicii” – „Lb / IS”, pentru care se propun ca indicatori urbanistici maximali :

- POT = 50 % (conform PUG- se păstrează)
- CUT = 2,0 [conform permisiunii acordate de Legea nr. 350/2001 cu modificările și completările ulterioare, art. 32, alin. (8) care exclude construcția de supermagazine și hipermagazine de la aplicarea alin. (7)]
- Rh = 2S + P + 4E (Hmax suprateran = cca 18 m la atic, calculat de la TA-)

Notă : Subsolul 2 este practic un spațiu tehnic aferent manevrelor de parcare în sistemul Klaus

• Accesul auto se va realiza din ambele străzi, suprateran și subteran

- Locurile de parcare pentru toate categoriile de utilizatori (locatari, vizitatori, clienți) se vor asigura exclusiv în cadrul incintei, astfel :

- o suprateran : 19 locuri, din care :
  - 17, cu acces din str. Tudor Vladimirescu
  - 2, cu acces din str. Mărășești
- o subteran (subsol comun) : 74 (parțial 6 în sistem Klaus-dupa caz), cu acces din ambele străzi \*

\* sensul de circulație va fi stabilit ulterior

- La fazele următoare de proiectare, se va întocmi un Studiu de circulație privind amenajarea străzilor adiacente, rezolvarea acceselor și circulației interioare, amplasarea locurilor de parcare.

- La această fază, se propune menținerea profilelor stradale existente, redenumite astfel :
  - o „A – A”, pentru str. Mărășești
  - o „B – B”, pentru str. Tudor Vladimirescu
- Accesele pietonale se realizează din ambele străzi. Aleile interioare deservesc toate cele 3 corpuri.
- Retrașeri :
  - față de drumuri :
    - 11,00 m / ax str. Mărășești, respectiv 3,00 m / aliniament (profil existent/propus „A – A”)
    - 10,50 m / ax str. Tudor Vladimirescu, respectiv 4,00 m / aliniament (profil „B – B” existent/propus)
  - față de limitele laterale :
    - față de proprietățile învecinate :
      - o min 3,00 m de la fața zidurilor (exclus balcoane)
      - o 0,60 m de la contur subsol- conform Cod Civil

Notă : Conform Studiului de însorire întocmit de firma de proiectare K-Box Construction & Design”, locuințele situate pe parcelele învecinate nu sunt afectate de amplasarea celor 3 blocuri propuse.

TOTAL TEREN ZONA DE STUDIU	mp	%
	9092	100,00
subzona construcții complexe cu restricții de construire până la întocmire PUZ/PUD – „IScxi”	638	7.01
subzona predominant rezidențială cu regim de înălțime mixt – „Lmx”	2737	30.10
- zonă căi de comunicație rutieră – „CCR”	1732	19.04
- zonă mixtă : locuințe colective / instituții și servicii” – „Lb / IS”	3985	43.85

BILANȚ TERITORIAL COMPARATIV TEREN STUDIAT - pe zone funcționale :

Destinația	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
subzona „IScxi”	2068	22.74	638	7.01
subzona „Lmx”	5292	58.22	2737	30.10
zonă mixtă „Lb / IS”	-	-	3985	43.85
- zona „CCR”	1732	19.04	1732	19.04
Total studiat	9092	100,00	9092	100,00

**BILANȚ TERITORIAL – posibilități de ocupare a incintei „Lb/IS” (informativ- maxim) :**

TOTAL INCINTĂ (zona „Lb/IS)	mp	%
	3985,00	100,00
- construcții (maxim)	1992,50	50,00
- circulații (alei, parcări)	1195,50	30,00
- spații verzi decorative	797,00 *	20,00

• Se mențin prevederile din PUG aprobat pentru parcelele învecinate (nu se va intervine urbanistic prin PUZ sau studiul prezent), ori aflate în zona de studiu (încadrare funcțională, indicatori urbanistici maximali POT, CUT, regim de înălțime și aliniere, restricții, etc.)

### 3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

Utilități: -vor fi asigurate prin racordarea la rețelele existente în zona de către investitori la capacitatea finală de serviciu a clădirilor, din fondurile proprii. Pentru accesul la utilități nu sunt implicate lucrări asupra rețelelor existente ci doar modernizarea bransamentelor și racordurilor acolo unde va fi cazul, deoarece în zona chiar funcționează o unitate de producție renumită a Ploieștiului- fosta fabrică Extrapan

- Depozitare deseuri menajere : pubele la subsol, amplasate în spațiu cu aerisire prin grilă ventilare în curtea interioară/exterior
- Spații verzi : decorative (20%)

### 3.7. Protecția mediului

• Prin modul de rezolvare a utilităților și circulației, precum și prin prevederea unor spații verzi amenajate - se estimează că ansamblul propus este de natură să preîntâmpine orice factor de risc pentru sănătatea populației.

### 3.8. Obiective de utilitate publică

În planșa referitoare la „proprietatea asupra terenurilor” au fost diferențiate :

- terenuri proprietate publică de interes local (străzi)
- terenuri proprietate privată a persoanelor fizice / juridice

## CAPITOLUL 4 – CONCLUZII; MĂSURI ÎN CONTINUARE

### 4.1. Concluzii

- Planul urbanistic zonal tratează unitar această zonă în vederea dezvoltării urbanistice armonioase, amenajării teritoriului și echipării edilitare
- Categoriile de intervenție stabilite prin Regulamentul Local de Urbanism aferent jalonează atât activitățile de proiectare și avizare, cât și condițiile de construibilitate și restricții, care vor trebui să fie cunoscute și respectate de beneficiar cât și de proprietarii rețelelor sau lucrărilor publice din zonă.

### 4.2. Măsuri în continuare

- Avizarea Planului Urbanistic Zonal în CTATU Ploiești
- Aprobarea PUZ prin Hotărâre a Consiliului Local al municipiului PLOIEȘTI
- Întocmirea documentațiilor și obținerea avizelor necesare autorizațiilor de construire pentru obiectivele propuse, inclusiv pentru infrastructură (drumuri, rețele)

