

PUZ :

- Denumire proiect : **SCHIMBARE DESTINAȚIE TEREN, MODIFICARE CARACTERISTICI PARCELE CONSTRUIBILE ȘI MOD AMPLASARE PE LOT ȘI PARCELARE PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE ÎNȘIRUITE**
- Amplasament : municipiul **PLOIEȘTI**, str. Rudului nr. 262 (NC 8703)
- Beneficiari :
 - **SC CONSTMAT SRL**
 - **SC TARGET 1977 CONSTRUCT SRL**
 - **ROȘU PETRE – TRAIAN**

VOLUMUL 1

BORDEROU PIESE SCRISE

MEMORIU DE PREZENTARE

CAPITOLUL 1 - INTRODUCERE

- 1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI
- 1.2. OBIECTUL P.U.Z.
- 1.3. SURSE DOCUMENTARE

CAPITOLUL 2 - STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

- 2.1. EVOLUTIA ZONEI
- 2.2. INCADRAREA IN LOCALITATE
- 2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL
- 2.4. CIRCULATIA
- 2.5. OCUPAREA TERENURILOR
- 2.6. ECHIPARE EDILITARA
- 2.7. PROBLEME DE MEDIU
- 2.8. OPTIUNI ALE POPULATIEI
- 2.9. DISFUNCȚIONALITĂȚI

CAPITOLUL 3 - PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

- 3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE
- 3.2. PREVEDERI ALE P.U.G.
- 3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL
- 3.4. MODERNIZAREA CIRCULATIEI
- 3.5. ZONIFICAREA FUNCTIONALA - REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI
- 3.6. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE
- 3.7. PROTECTIA MEDIULUI
- 3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

CAPITOLUL 4 - CONCLUZII SI MASURI IN CONTINUARE

- 4.1. CONCLUZII
- 4.2. MASURI IN CONTINUARE

S.C. ARHIZANE PLAN S.R.L
str. Rudului nr. 76, Ploiești

PUZ :

- Denumire proiect : **SCHIMBARE DESTINAȚIE TEREN, MODIFICARE CARACTERISTICI PARCELE
CONSTRUIBILE ȘI MOD AMPLASARE PE LOT ȘI PARCELARE PENTRU CONSTRUIRE
LOCUIȚE ÎNȘIRUITE**
- Amplasament : municipiul **PLOIEȘTI**, str. Rudului nr. 262 (NC 8703)
- Beneficiari :
 - **SC CONSTMAT SRL**
 - **SC TARGET 1977 CONSTRUCT SRL**
 - **ROȘU PETRE – TRAIAN**

BORDEROU DE PIESE DESENATE

PLANSA NR. 0	ÎNCADRAREA IN TERITORIU - SC. 1 : 5 000
PLANSA NR. 1	SITUAȚIA EXISTENTĂ - SC. 1 : 1000
PLANSA NR. 2	REGLEMENTĂRI URBANISTICE - SC. 1 : 1000
PLANSA NR. 3	REGLEMENTĂRI ECHIPARE EDILITARĂ - SC. 1 : 1000
PLANSA NR. 4	PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR - SC. 1 : 1000

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

MEMORIU DE PREZENTARE

CAPITOLUL 1 – INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

- Denumirea proiectului : **SCHIMBARE DESTINAȚIE TEREN, MODIFICARE CARACTERISTICI PARCELE CONSTRUIBILE ȘI MOD AMPLASARE PE LOT ȘI PARCELARE PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE ÎNȘIRUITE**
- Amplasament : municipiul **PLOIEȘTI**, str. Rudului nr. 262 (NC 8703)
- Faza de proiectare : **PLAN URBANISTIC ZONAL și REGULAMENT LOCAL**
- Beneficiari :
 - **SC CONSTMAT SRL**, sediu : com. Bărcănești, sat Tătărani nr. 824, jud. Prahova, repr. adm. Matac Alexandru
 - **SC TARGET 1977 CONSTRUCT SRL**, sediu : jud. Brașov, com. (sat) Sânpetru, str. Republicii nr. 203, repr. adm. Popescu Ondin
 - **ROȘU PETRE – TRAIAN**, dom.:mun.București, sect.1, str. Mircea Vulcănescu nr.39, et.1, ap. 2 bis
- Proiectant : **SC ARHIZANE PLAN SRL**
- Nr. proiect / data : **64 / dec. 2016**

1.2. Obiectul PUZ

Obiectul documentației îl constituie analiza posibilităților de modificare a reglementărilor stabilite prin PUZ aprobat „Zona Gara de Vest – artera de legătură sud-vest” referitor la destinația funcțională, caracteristicile loturilor construibile (dimensiuni, suprafețe) și mod de amplasare pe lot, în vederea parcelării terenului și amplasarea de locuințe înșiruite.

Imobilul (NC 8703) - teren în suprafață de 9977 mp din măsurători (10014 mp din acte) și construcții – este situat în intravilan, fiind proprietate particulară în indiviziune a firmelor SC TARGET 1977 CONSTRUCT SRL, SC CONSTMAT SRL și a dlui. Roșu Petre – Traian, conform contractului de vânzare - cumpărare nr. 484/24.02.2016 autentificat de SPN Meiroșu Mihai - Gabriel și Meiroșu Carmen din mun. Ploiești și ECFI nr. 91997/04.10.2016 emis de BCPI Ploiești.

1.3. Surse documentare

- Ridicarea topografică pentru faza PUZ, vizată de OCPI Prahova
- PUZ „Zona Gara de Vest – artera de legătură Sud-Vest”, aprobat prin HCL nr. 384/24.11.2009, prelungit valabilitatea prin HCL nr. 112/27.03.2015 pt. PUZ „Modificare PUZ” cu termen de valabilitate până la aprobarea noului PUG al mun. Ploiești
- Informații din certificatul de urbanism nr. 1231/08.11.2016 eliberat de primăria municipiului Ploiești
- Studiul de circulație (SC SERVTOP SRL)

2.1. Evoluția zonei

Imobilul a aparținut SC „DRUMURI ȘI PODURI PRAHOVA” SA. Urmare intrării în insolvență a societății, clădirile din incintă și împrejurimile s-au degradat datorită neîntreținerii sau devalizării.

În prezent, incinta este loc de depozitare a gunoaielor și adăpost pentru câinii comunitari.

Singura construcție nouă din zonă este Hotel Maryo (situat de cealaltă parte a str. Sondelor)

2.2. Încadrarea în localitate

Amplasamentul este situat în Cartierul Rudului, adiacent laturii sudice a Cimitirului Bolovan.

Vecinătățile terenului :

- la N : Cimitirul Bolovani (NC 129398)
- la E : SC CONSTRUCȚII ȘI REPARAȚII
- la S : str. Rudului
- la V : str. Sondelor

Imobilul se află într-o zonă periferică a municipiului care a făcut obiectul unui plan urbanistic de reorganizare funcțională și sistematizare a circulației.

2.3. Elemente ale cadrului natural

Terenul prezintă o suprafață plană, pe deplin stabilă (neafectată de fenomene geologice active). Clima este temperat continentală, de câmpie. Cantitatea de precipitații : normală.

Adâncimea maximă de îngheț : 0,85 m. Vânturile dominante bat dinspre NE (14,9%) și E (13,3%).

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

- perioada de colț a spectrului de răspuns : $T_c = 1,6$ sec
- valoarea de vârf a accelerației terenului pentru cutremure având IMR = 100 ani : $a_g = 0,35$ g

2.4. Circulația

Terenul este situat la intersecția străzilor Rudului (paralelă cu zona căii ferate) și Sondelor.

2.5. Ocuparea terenurilor

În incinta studiată există ruinele unor corpuri de clădiri care au îndeplinit diverse funcțiuni în cadrul fostei societăți, dar care în prezent necesită demolarea și asanarea de urgență a zonei :

- C1 : birouri; $S_c = 363$ mp
- C2 : cabină poartă; $S_c = 7$ mp
- C3 : magazie; $S_c = 102$ mp
- C4 : WC; $S_c = 4$ mp
- C5 : garaj, remiză PSI; $S_c = 214$ mp

Indicatori spațiali șiurbanistici existenți :

- Supr. constr. / supr. desf. = 690 mp
- POT = 6,91 %
- CUT = 0,07

2.6. Echiparea edilitară

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

2.7. Probleme de mediu

Terenul este lipsit de riscuri naturale care să pună în pericol stabilitatea obiectivelor existente și proiectate, dar necesită asanare și igienizare urgentă în vederea utilizării eficiente a amplasamentului.

În zona studiată, nu există valori de patrimoniu natural sau construit (monumente de arhitectură sau situri arheologice înscrise în LMI / 2015) care să necesite măsuri speciale de protecție.

2.8. Opțiuni ale populației

Edificarea unui nou ansamblu de locuințe este de natură să contribuie la ecologizarea zonei și mobilarea urbanistică prin valorificarea unui teren neutilizat.

Elaboratorul prezentului PUZ consideră întemeiată intenția investitorilor de a realiza pe acest amplasament un nou concept de locuințe colective care se adresează persoanelor / familiilor care doresc să locuiască în condiții similare celor din blocuri, dar să beneficieze de intimitate (acces și lot propriu).

Totodată, acest nou cartier va contribui la valorificarea potențialului zonei (teren neexploatat) și sporirea spațiului locativ al municipiului Ploiești.

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
- Teritoriul studiat este considerat „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 a circulației în zonă

3.2. Prevederi ale documentațiilor de urbanism aprobate

Informații din certificatul de urbanism nr.1231/08.11.2016 eliberat de primăria municipiului Ploiești :

- destinația stabilită prin PUZ :
 - subzonă cu funcțiuni comerciale și de servicii (predominant) – „CS”
 - subzonă cu regim de înălțime P+2, cu regim de construire cuplat – „CS1”
 - zona spațiilor plantate - „V” (parțial : o fâșie cu lățimea de 5,0 m situată de-a lungul str. Rudului), respectiv spații verzi aferente circulațiilor rutiere (proiect legătura Gara de Vest - Gara de Sud)
- UTR V – 10; POT max = 60%, CUT max = 1,8; regim de construire : cuplat
- terenul este situat în zona de protecție a infrastructurii feroviare
- în zona „CS1” se consideră construibile : parcelele de minim 800 m și front la stradă :
 - de minim 15 mp, în cazul construcțiilor înscrise între două calcane laterale
 - de minim 20 m, în cazul construcțiilor cuplate la un calcan lateral sau izolate
- distanța între clădirile situate pe aceeași parcelă : minim 6 m
- retragere minim obligatorie față de aliniament, după exproprie : 5 m
- se propune crearea unei legături între str. Sondelor și Creuzot, adiacent limitei cimitirului; retragerea minimă obligatorie / aliniamentul arterei propuse : 10 m
- retragere minimă obligatorie / aliniamentul str. Sondelor : 3,5 m

- Utilizări permise

- în „CS” :

- funcțiuni de interes general specifice unui centru de afaceri
- biblioteci, mediateci; poșta și telecomunicații, edituri, centre media; activități sociative diverse
- hoteluri pt. turismul de afaceri și alte spații de recepție
- servicii profesionale, colective și personale; expoziții, galerii de artă
- servicii specializate pt. comerț, întreținere; divertisment (cazino, dancing, cinema)
- alimentație publică (restaurante, cofetării, cafenele, baruri, terase); centre comerciale
- centre de recreere și sport în spații acoperite și descoperite
- mici unități productive manufacturiere și de depozitare mic-gros
- locuințe cu partiu special având incluse spații pt. profesii libere

- în „V” :

- exclusiv spații verzi aferente circulațiilor rutiere

- Utilizări interzise :

- în „CS” :

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat
- construcții provizorii de orice natură ; depozitare en-gros, etc.
- staționarea și gararea autovehiculelor în construcții multietajate

- în „V” :

- orice alte utilizări în afara celor permise

Notă f. importantă : Prin PUZ „artera de legătură Gara de Sud - Gara de Vest” (modificat în 2015) s-a avut în vedere limitarea la minimum posibil a suprafețelor de teren ce ar urma să fie expropriate în vederea modernizării arterelor. În acest sens, s-a propus relocarea str. Rudului pe un traseu paralel cu calea ferată, respectiv amenajarea unei zone verzi în locul drumului actual.

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.

Zona se caracterizează printr-o densitate crescută a construcțiilor și lipsa vegetației, cu excepția celei din incinta cimitirului Bolovani.

3.4. Modernizarea circulației

● Se preia propunerea din PUZ aprobat privind reamenajarea str. Rudului ca „zonă verde aferentă circulației rutiere” și relocarea traseului pe un amplasament paralel cu calea ferată, precum și crearea unei legături cu str. Libertății din Cartierul 9 Mai.

● Modul de organizare a tramei stradale propuse pentru noul cartier este identic în cele două soluții prezentate în planșele „REGLEMENTĂRI URBANISTICE” – varianta 2.1. și 2.2.

Astfel, accesul rutier și pietonal în ansamblul de locuințe se va efectua dinspre strada Sondelor (2 intrări) și strada Rudului relocată (1 intrare), prin crearea unor noi drumuri având ca dimensiuni :

- 6,00 m pentru arterele cu trotuare pe ambele părți
- 5,00 m pentru artera colectoare (adiacentă limitei estice) cu trotuar pe o singură parte.

Organizarea circulației și profilul drumurilor propuse îndeplinesc condițiile prevăzute în Anexa nr. 4 la RGU, pct. 4.11.1. – Locuințe unifamiliale cu acces și lot propriu, respectiv :

- acces carosabile pentru locatari
 - acces carosabil pentru colectarea deșeurilor menajere și a mijloacelor de stingere a incendiilor
- Spațiile de parcare ale autoturismelor proprii se vor asigura în incinta fiecărui lot individual. În ambele variantele s-au prevăzut locuri de parcare publice, la capetele drumului colector.

3.5. Zonificarea funcțională - reglementări și indicatori urbanistici

3.5.1. Organizarea incintei

● Proprietarii intenționează să utilizeze cea mai mare parte din suprafața de teren de care dispun pentru realizarea unui cartier de **locuințe înșiruite** P+1+M (cuplate pe 2 laturi).

Acestea vor fi amplasate în zona mediană a terenului studiat.

Se propun 2 variante de organizare a ansamblului rezidențial, diferențiate prin:

- dimensiunile și suprafețele parcelor
- numărul loturilor rezultate
- dimensiunile și suprafețele locuințelor

Tabel sintetic cu cele 2 variante:

	Varianta 1	Varianta 2
- dimensiuni lot (m)	8 x 19	6 x 19
- suprafața lot (mp)	152	114
- număr loturi	34	45
- dimensiuni locuință (m)	8 x 8	6 x 10
- supr. constr. locuință (mp)	64	60
- supr. desf. locuință (mp)	192	180
- număr camere	4	3-4
- POT % rezultat / lot	42,1	52,60
- CUT rezultat / lot	1,26	1,58

● Diferența de teren care – datorită formei și dimensiunilor disponibile – nu poate fi parcelat, va fi destinat pentru realizarea de construcții amplasate în sistem izolat / cuplat (locuințe asociate/neasociate cu dotări complementare / servicii).

Va fi admisă cumularea funcțiilor de locuire și dotări/servicii în maxim 1 – 3 corpuri de clădire cu volumetrie și aspect adecvat (nu se admit construcții provizorii).

Aceste zone sunt situate la extremitățile terenului studiat, respectiv în partea de nord (adiacent cimitirului Bolovani) și partea de sud (adiacent str. Rudului), motiv pentru care locurile de parcare publică au fost propuse pentru a deservi aceste zone.

● În cadrul întregului ansamblu rezidențial vor fi admise dotări/servicii complementare (birouri, sedii de firme, cabinete medicale și profesii liberale, unități financiar-bancare, grădiniță de copii, mici unități comerciale și de alimentație publică, servicii personale și profesionale, construcții pentru sport și agrement, structuri de cazare, mici unități productive manufacturiere și de depozitare mic-gros, etc.) amplasate fie în:

- cadrul unității de locuit cu partiu special (ex.: pentru profesii liberale)
- clădiri izolate destinate exclusiv funcțiunii respective.

● Construcțiile situate pe parcele de colț vor avea fațade vitrate spre zona drumului, indiferent de destinația acestora (locuințe, dotări complementare / servicii).

3.5.2. Propuneri urbanistice

Pentru realizarea ansamblului rezidențial - prin prezentul PUZ se propun următoarele (indiferent de varianta adoptată) :

- schimbare destinație teren din „zonă cu funcțiuni comerciale și de servicii” – „CS1” în :
 - „zonă locuințe individuale P+1, P+2 și dotări complementare/servicii” – „L1S”
 - „zonă căi de comunicații rutiere” – „CCR”
 - „zonă spații plantate” – „V” (sbz. „afereță circulațiilor rutiere” – „V2”)
- modificare caracteristici parcele construibile (ca **dimensiuni și suprafață** – vezi tabel) și mod de amplasare pe lot : **înșiruit** (cuplat pe 2 laturi)
- în cadrul zonei „L1S” se preiau indicatorii urbanistici maximali din PUZ pentru zona „CS1” :
 - **POT = 60 %**
 - **CUT = 1,8**
 - **regim de înălțime = P+2** (Hmax = 10 m)
- modul de rezolvare a tramei stradale în zona studiată și a acceselor în noul ansamblu rezidențial este prezentat la *Pct. 4.3. – Modernizarea circulației*

- retragerea construcțiilor : 5,00 m / aliniamentul la drumurile propuse

- spații verzi vor fi amenajate :
 - *în cadrul fiecărui lot constructibil* (conform Anexei nr. 6 la RGU)
 - *adiacent str. Sondelor* (prin cedarea unei fâșii cu lățimea de 5,00 m din proprietatea beneficiarilor)

Notă : Se preia propunerea din PUZ aprobat privind realizarea unei legături între str. Rudului și str. Libertății din Cartierul 9 Mai. În acest scop, str. Rudului va fi transformată în zonă verde și, respectiv relocată pe un traseu paralel cu zona căii ferate – pentru care se va proceda la trecerea în domeniul public de interes local a suprafeței de teren necesară.

- platforma gospodărească (135 mp) aferentă noului cartier rezidențial este propusă pe un amplasament cu posibilități de acces din trama de circulație

BILANȚ TERITORIAL PROPUS ÎN CADRUL INCINTEI STUDIAȚE – pe zone funcționale :

Destinație funcțională	mp	%
- zona locuințe și dotări complementare/servicii – „L1S”	7172	71,89
- zona circulații – „CCR”	2470	24,75
- zona spații verzi – „V2”	335	3,36
TOTAL INCINTĂ	9977	100,00

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

- prin extinderea rețelelor tehnico-edilitare (energie electrică, apă, canalizare, gaze, telecomunicații) existente pe străzile Rudului și Sondelor

3.7. Protecția mediului

Spațiile verzi din incinta fiecărui lot situat în zona „L1S” (locuințe asociate / neasociate cu dotări complementare / servicii) vor fi asigurate în procente corespunzătoare prevăzute în Anexa nr. 6 la RGU, în funcție de destinația construcțiilor.

Zonele verzi aferente circulațiilor rutiere („V2”) vor avea caracter decorativ și de protecție pentru ansamblul rezidențial.

Date fiind vecinătățile actuale ale parcelei studiate, se estimează că traficul atras de circulația autoturismelor viitorilor utilizatori ai ansamblului rezidențial nu este de natură să afecteze împrejurimile.

3.8. Obiective de utilitate publică

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

- terenuri proprietate publică de interes național (zona CF)
- terenuri proprietate publică de interes local (străzi, cimitir)
- terenuri proprietate privată a persoanelor fizice / juridice
- terenuri propuse a fi trecute în domeniul public de interes local pentru relocare / modernizare str. Rudului

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

- Prin prezenta documentație urbanistică s-a studiat posibilitatea realizării unui caracter rezidențial prin parcelare și construire de locuințe individuale asociate/neasociate cu dotări complementare / servicii amplasate majoritar în sistem înșiruit, precum și rezolvarea circulației rutiere și pietonale, cu respectarea tuturor condițiilor impuse de legislația în vigoare (RGU, Cod civil, norme sanitare, de protecție a mediului, PSI, protecție civilă, etc)
- 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).

Întocmit
arh. Andreea Aluchi