

# **MEMORIU TEHNIC**

## **PLAN URBANISTIC ZONAL – P.U.Z.**

### **CAP.1- INTRODUCERE**

#### **1.1. Date de recunoastere a documentatiei**

Denumirea obiectivului:

**PUZ pentru schimbare de functiune din zona de locuinte joase in locuinte individuale, institutii publice aferente zonelor rezidentiale, servicii sociale si profesionale, comert, activitati nepoluante si modificare regim de inaltime din P in P+2+M, in vederea realizarii cladire sediu administrativ**

Amplasament:

Str. Banesti, nr. 11, Ploiesti

Str. Zidari, nr. 15D, Ploiesti

Beneficiar:

**SC IBOD BUSINESS SRL**

**nr.postal 98, bl 35, ap. 20, Valea Calugareasca, jud. Prahova**

**SC ARCHETYPE SRL**

**str. Lupeni, nr 48, cladire A2, Ploiesti, jud. Prahova**

Faza de proiectare:

**PLAN URBANISTIC ZONAL**

Proiectant:

**Birou individual de arhitectura – Calin Hoinarescu**

Nr Proiect/data elaborarii:

**7/23.09.2015**

#### **1.2. Obiectul studiului**

Prezenta documentatie urbanistica are ca obiect propunerea de schimbare de functiune din zona de locuinte joase in locuinte individuale, institutii publice aferente zonelor rezidentiale, servicii sociale si profesionale, comert, activitati nepoluante si modificare regim de inaltime din P in P+2+M, in vederea realizarii cladire sediu administrativ.

Terenul studiat – 413 mp – se compune din următoarele suprafețe :

- lot 1 - 243 mp (nr. cad 124341) : proprietate SC IBOD BUSINESS SRL, conf acte anexate.

- lot 2 - 170 mp (nr. cad 124342) : proprietate SC ARCHETYPE SRL, conf acte anexate.

**Notă importantă :** Loturile au mai facut obiectul unui Proiect Urbanistic Zonal, aprobat prin Hotararea nr. 22 din 13 ian. 2012, prin care s-a stabilit o retragere minima de la aliniamentul strazii Zidari de 0.50m.

#### **1.3. Surse de documentare**

- Plan Urbanistic General al Municipiul Ploiesti si Regulamentul Local aferent acestuia, aprobate prin HCL 209/1999
- Regulamentul Local, aprobate prin HGR 525/1996
- Proiect Urbanistic Zonal, aprobat prin Hotararea 22/13.01.2012

## CAP.2 – SITUAȚIA EXISTENTĂ

### **2.1. Incadrare în teritoriu, evoluția zonei**

Zona studiată se află la cca 500 m de clădirea “Cadimi Blue”, proprietate care a făcut obiectul unui PUD – 2009, prin care s-a modificat regimul de aliniere la strada Zidari la 0.5m față de aliniament.

Loturile au mai făcut obiectul unui Proiect Urbanistic Zonal, aprobat prin Hotărârea nr. 22 din 13 ian. 2012, prin care s-a stabilit retragerea minimă de la aliniamentul strazii Zidari de 0.50m.

Tot prin acest PUZ s-au limitat prevederile din Proiectul Urbanistic General al Municipiului Ploiești aprobat, astfel: deși pentru zona UTR N4 era prevăzut regim de înălțime P+1, P+2, acesta a fost redus la P+1, iar zona funcțională a suferit și ea modificări (inițial aceste loturi erau încadrate în zona cu locuințe individuale cu utilități permise de locuințe joase în locuințe individuale, instituții publice aferente zonelor rezidențiale, servicii sociale și profesionale, comerț, activități nepoluante, în urma PUZ încadrarea s-a schimbat în zona de locuințe joase).

În vecinătatea imediată a lotului 2 (170mp) există încadrarea de servicii și comerț – birouri, magazin, bar.

### **2.2. Vecinătăți**

- N – str. Zidari
- V – str. Banesti
- S – propr. Mihailescu Pompiliu – str. Banesti nr 13  
propr. Vaduva Ion – str. Banesti nr 15  
propr. Preda Izabela – str. Banesti nr 15A
- E – societate comercială – birouri, magazin, bar

### **2.3. Accese**

Terenurile au acces pietonal atât dinspre str. Banesti, cât și dinspre str. Zidari. Accesul auto este asigurat dinspre strada Zidari.

### **2.4. Echipare edilitară**

- În zona studiată există posibilități de racordare la rețele
- apă, canalizare
  - energie electrică
  - energie termică
  - gaze naturale

### **2.5. Prevederi ale proiecte urbanistice actuale (PUG aprobat-HCL 209/1999, PUZ aprobat-Hotararea 22/13.01.2012)**

- Conform PUG și RLU aferent, terenul este situat în :
  - intravilan
  - UTR - N – 4/Lm: „
  - funcțiunea dominantă : zona locuințe joase
  - funcțiuni complementare : -
  - indicatori urbanistici maximali :
    - POT = 50%
    - CUT = 1,50
    - Regim înălțime = P+1 – h max = 9,00m
    - regim de aliniere 0,50m față de aliniamentul strazii Zidari
  - utilizări permise : -
  - utilizări permise cu condiții : -

## CAP.3 - PROPUNERI

### 3.1. Constructii propuse

Se propune realizarea pe fiecare lot a unei cladiri cu functiunea de birouri in regim de inaltime P+2+M (parter – spatii de prezentare, spatii conexe ; etaj 1 - birouri, spatii conexe ; etaj 2 – birouri, spatii conexe; mansarda - spatii tehnice), utilitati, bransamente, alei pietonale, parcare, imprejmuire, spatii verzi (decorative si de protectie)

- Lot 1: S teren – 243,00 mp  
S construita – 101,70 mp  
S desfasurata – 370,50 mp
- Lot 2: S teren – 170,00 mp  
S construita – 82,00 mp  
S desfasurata – 254,80 mp

### 3.2. Bilant teritorial propus și indicatorii urbanistici

#### Se propune :

- schimbare de functiune din zona de locuinte joase in locuinte individuale, institutii publice aferente zonelor rezidentiale, servicii sociale si profesionale, comert, activitati nepoluante

#### Se mentin cf PUZ aprobat:

- retrageri – 0,50m de la aliniament strada Zidari

#### 3.2.1. Suprafata care a generat studiul: 413,00 mp

- Lot 1 - 243 mp (nr. cad 124341) :  
proprietate SC IBOD BUSINESS SRL, conf acte anexate.
- Lot 2 - 170 mp (nr. cad 124342) :  
proprietate SC ARCHETYPE SRL, conf acte anexate.

#### 3.2.2. Bilant teritorial propus

Bilant teritorial zone functionale : lot 1 si lot 2

Total teren	413mp	100%
Constructii	183.70	44.50%
Circulatii (alei pietonale si carosabile)	174.10	42.15%
Spatii verzi	55.20	13.35%

Bilant teritorial zone functionale : lot 1

Total teren	243mp	100%
Constructii	101.70	45.70%
Circulatii (alei pietonale si carosabile)	111.10	41.85%
Spatii verzi	30.20	12.45%

Bilant teritorial zone functionale : lot 2

Total teren	170mp	100%
Constructii	82.00	48.25%
Circulatii (alei pietonale si carosabile)	63.00	37.05%
Spatii verzi	25.00	14.70%

### **3.2.3. Indicatori urbanistici maximali**

	cf. PUG	cf. PUZ anterior	propus prin P.U.Z.
- POT %	<b>50</b>	<b>50</b>	<b>50</b>
- CUT	<b>1,50</b>	<b>1,50</b>	<b>1,50</b>
- RÎ	<b>P+2</b>	<b>P+1(9 m)</b>	<b>P+2+M(13 m)</b>

### **3.2.4. Regim de inaltime propus**

- **P+2+M – H max = 13,00 m**

### **3.2.5. Rezolvarea utilitatilor**

- alimentare cu energie electrică : racordare la rețele existente
- alimentare cu apă, canalizare : racordare la rețele existente
- alimentare cu gaze : racordare la rețele existente

## **CAP.4 – OPORTUNITATEA INVESTITIEI**

Prin aceste investitii, se asigura dezvoltarea durabila a zonei, prin valorificarea unui teren ramas abandonat si care ofera un aspect degradant datorita depozitarii ocazionale de deseuri de catre populatie.

Amplasarea unor constructii exprimate prin volume arhitecturale cu valoare de simbol pot imunata si substantial calitatea imaginii urbane.

#### **NOTA:**

*Toate costurile privind lucrările propuse (construcții, infrastructură, amenajări), inclusiv cele legate de proiectare (urbanism, arhitectură, avizare, aprobare) vor fi suportate în totalitate de către inițiator PUZ.*

Data:

febr. 2016

Intocmit :

arh. ARH. CALIN HOINĂRESCU