

PROIECTANT: ARHIURBAN S.R.L. PLOIESTI,  
R.C. J29/918; C.U.I.10967360; TEL. 0722 751 278

---

## **PLAN URBANISTIC ZONAL**

### **RIDICARE RESTRICȚIE ÎN INTERSECȚIE ȘI RESTRICȚIA DE CONSTRUIRE**

**AVRAM VALERICA  
STR. POPA FARCAȘ NR. 6  
PLOIEȘTI**

**AUGUST 2017**

**PLAN URBANISTIC ZONAL  
RIDICARE RESTRICȚIE ÎN INTERSECȚIE  
ȘI RESTRICȚIE DE CONSTRUIRE**

---

**BORDEROU DE PIESE SCRISE**

---

**MEMORIU JUSTIFICATIV**

**CAP 1. INTRODUCERE**

- 1.1 Date de recunoaștere a documentației
- 1.2 Obiectul lucrării
- 1.3 Surse documentare

**CAP 2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII**

- 2. 1 Evoluția zonei
- 2. 2 Încadrare în localitate
- 2. 3 Elemente ale cadrului natural
- 2. 4 Circulația
- 2. 5 Ocuparea terenurilor
- 2. 6 Echiparea edilitară
- 2. 7 Probleme de mediu
- 2. 8 Opțiuni ale populației

**CAP 3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA**

- 3. 1 Concluzii ale studiilor de fundamentare
- 3. 2 Prevederi ale PUG
- 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

**CAP 4. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE**

**PLAN URBANISTIC ZONAL  
RIDICARE RESTRICȚIE ÎN INTERSECȚIE  
ȘI RESTRICȚIE DE CONSTRUIRE**

## **MEMORIU GENERAL**

### **CAP 1. INTRODUCERE**

#### **1.1 DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI**

Denumirea lucrării: P.U.Z. RIDICARE RESTRICȚIE ÎN  
INTERSECȚIE ȘI RESTRICȚIE DE CONSTRUIRE

Amplasament: PLOIESTI, STR. POPA FARCAȘ NR. 6

Beneficiari: AVRAM VALERICA

Proiectant: ARHIURBAN S.R.L. - arh. Lidia Ene

Data elaborării: AUGUST 2017

#### **1.2 OBIECTUL LUCRĂRII**

##### **1.2.1. Solicități ale temei program :**

Suprafața de studiu este delimitată de străzile : 13 Septembrie la nord, str. Popa Șapcă la est și str. Popa Farcaș la sud, are supr. 2849mp și este alcătuită din 6 proprietăți particulare. Obiectul prezentului Plan Urbanistic Zonal îl constituie ridicarea restricției în intersecție și restricției de construire, precum și analiza posibilităților de amplasare a unei locuințe unifamiliale P+1 (Hmax.=9,00ml.) pe terenul de 620mp str. Popa Farcaș nr.6 al inițiatorului studiului, în condițiile stabilite prin legislația actuală și documentațiile de urbanism aprobate.

##### **1.2.2. Prevederi ale programului de dezvoltare a municipiului Ploiești pentru zona studiată :**

În Planul Urbanistic General al municipiului Ploiești, teritoriul zonei studiate este cuprins în intravilanul aprobat, în UTR V6-Lmx și CCri cu POT=50% și CUT=1,50, zonă de locuințe cu regim mixt de înălțime (P-P+1 și colective cu mai mult de două niveluri) și restricție de construire până la elaborarea unui

PUZ/PUD în zona intersecției de circulație dintre străzile Popa Farcaș și Tudor Vladimirescu cu R=50m.

### 1.3 SURSE DOCUMENTARE

Au fost folosite următoarele surse documentare :

- P.U.G. și R.L.U. aprobate,
- deplasări pe teren,
- suport topografic vizat OCPI nr. 2968/09.06.2017,
- studiu de fundamentare privind organizarea circulației,
- aviz Mediu, Cultură, Comisia mun. transport și Poliția Rutieră
- avize rețele (Apa Nova, Electrica, Distrigaz).

## CAP 2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

### 2.1 EVOLUȚIA ZONEI

Zona în care se află terenul studiat are un parcellar cu loturi medii ca suprafață, cu fond construit predominant parter, stare tehnică medie și bună. Clădirile aflate în stare tehnică rea au fost și sunt în continuare înlocuite cu clădiri noi.

### 2.2 ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

2.2.1. Poziționarea zonei față de intravilanul localității:

Zona studiată este situată în vestul municipiului Ploiești, UTR V6, în apropierea intersecției dintre strada Popa Farcaș cu strada Tudor Vladimirescu.

2.2.2. Relaționarea zonei cu localitatea, sub aspectul poziției, accesibilității, cooperării în domeniul edilitar, etc. :

Zona studiată în PUZ este situată între străzile de cat I – Gh.Gr.Cantacuzino și Mărășești, fiind ușor accesibilă din strada Popa Farcaș. Rețelele edilitare (electrică, telefonie, apă, canalizare și gaze) sunt prezente pe strada Popa Farcaș, terenul inițiatorului fiind racordat la toate aceste rețele.

### 2.3 ELEMENTELE CADRULUI NATURAL

Zona studiată în PUZ este situată în zona de relief Câmpia Piemontană a Ploieștilor, cu puține elemente de vegetație și expusă din plin luminii solare directe.

### 2.4 CIRCULAȚIA

Zona studiată are acces din străzile 13 Septembrie, Popa Șapcă și Popa Farcaș, străzi modernizate și asfaltate.



## 2.5 OCUPAREA TERENURILOR

Zona studiată este alcătuită din șase proprietăți, toate fiind ocupate cu clădiri parter modernizate. La adresa Popa Farcaș nr. 4A se află o clădire P+M, fără autorizație de construire, cu proces verbal de amendă pentru intrare în legalitate și care nu intră în studiul de față.

## 2.6 ECHIPAREA EDILITARĂ

2.6.1 Alimentarea cu apă și canalizarea : există bransament la rețelele de alimentare cu apă și canalizare.

2.6.2. Alimentarea cu căldură : există bransament la rețeaua de alimentare cu gaze.

2.6.3. Alimentarea cu energie electrică : există rețea electrică aeriană – la care este construit bransament.

2.6.5. Principalele disfuncționalități : nu sunt.

## 2.6 PROBLEME DE MEDIU

Nu sunt probleme de mediu din punct de vedere al cadrului natural, al cadrului construit, sau al riscurilor antropice.

## 2.8. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

Opțiunea celor patru proprietari din zona studiată este de a nu participa la reglementările prezentului PUZ.

În același timp opțiunea populației este, în general, de a susține modernizarea și completarea aspectului arhitectural-urbanistic al zonei și cooperarea edilitară.

## CAP 3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

### 3.1 CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Conform NP 100/2016 parametri seismici ai zonei sunt :  $a_g=0,28$  si  $T_c=1,0\text{sec}$ , terenul este lipsit de riscuri naturale si este "bun ptr. fundare" directă în stratul de bolovăniș și pietriș.

Suportul topografic aprobat de O.C.P.I. cuprinde : suprafața terenului inițiatorului de 620 mp, a zonei studiate de 2849mp, vecinii, poziționarea drumurilor, rețelelor edilitare, planimetria și nivelmentul.

### 3.2 PREVEDERI ALE PUG APROBAT

În Planul Urbanistic General al municipiului Ploiești, teritoriul zonei studiate este în UTR V6 cu destinația urbanistică Lmx/CCri cu POT=50%, CUT=1,50 și retragere minimă obligatorie de 10,50m din axul străzii Popa Farcaș. Propunerile din acest PUZ mențin pentru zona studiată atât destinația urbanistică Lmx, cât și indicatorii urbanistici POT și CUT.

### 3.3 VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Inițiatorul studiului va construi o locuință unifamilială P+1 pe terenul plan si aprox. orizontal pe care îl deține și va face amenajări cu gazon, plantație de talie mică și mijlocie.

### 3.4 MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Pentru zona studiată se vor menține accesele existente și parcările propuse vor fi în incintă.

### 3.5 ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICATORI URBANISTICI

**Bilanțul teritorial propus ptr. zona studiată V6-b este :**

Construcție	126,00mp	20,30%
Alei, parcare	42,00mp	6,70%
Spații verzi	452,00mp	73,00%
Total zona studiată	620,00mp	100,00%

**Principalii indici urbanistici sunt :**

POT = max.50% și CUT = max.1,50

Regimul de construire este max. P+1(Hmax.=9,00ml)

Regimul de aliniere pentru terenul inițiatorului este de min.10,50m din axul străzii Popa Farcaș, sau 3,00m de la aliniament.

Retragerile laterale de 2,00m/0,60m și posterioară de 2,00m sunt conform Codului Civil.

Pentru parcela proprietatea inițiatorului de 620,00mp se propune la faza DTAC : POT=20,30% și CUT=0,40

### 3.6 DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

3.6.1. Alimentarea cu apă, energie electrică, gaze, telecomunicații și canalizarea : situația proiectată recomandă modernizarea bransamentelor la rețelele locale de apă potabilă, canalizare, energie electrică, gaze și telecomunicații.

### 3.7 PROTECȚIA MEDIULUI

Nu sunt probleme de protecția mediului, atâta timp cât se respectă P.O.T., C.U.T., normele Codului Civil și normele de conviețuire între vecini.

### 3.8 OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ : nu sunt.

## CAP 4. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE

- completarea PUG și RLU cu propunerile prevăzute și aprobate în acest PUZ,
- întocmirea proiectelor de specialitate pentru obținerea autorizației de construire.
- investiția, costurile aferente proiectării și modificărilor de rețele vor fi suportate exclusiv beneficiară.

INTOCMIT : arh. Lidia Ene, august 2017



*Lidia Ene*