

## **STUDIU DE OPORTUNITATE**

**PLAN URBANISTIC ZONAL  
RIDICARE RESTRICȚIE DE CONSTRUIRE  
SCHIMBARE PARȚIALĂ DESTINAȚIE URBANISTICĂ  
ȘI MODIFICARE INDICATORI URBANISTICI**

**S.C. DESTINE HOLDING S.A.  
PIAȚA VICTORIEI NR. 12  
PLOIEȘTI**

**OCTOMBRIE 2014**

**PLAN URBANISTIC ZONAL**  
**RIDICARE RESTRICȚIE DE CONSTRUIRE**  
**SCHIMBARE PARȚIALĂ DESTINAȚIE URBANISTICĂ**  
**ȘI MODIFICARE INDICATORI URBANISTICI**  
**PLOIESTI, PIAȚA VICTORIEI NR. 12**

---

**BORDEROU DE PIESE SCRISE ȘI DESENATE**

---

- 1 Memoriu studiu de oportunitate
- 2 C.U. nr. 778/22iul.2013
- 3 Plan incadrare in UTR 0 sc. 1 : 5000
- 4 Plan incadrare in PUZ Zona Centrala sc. 1: 2000
- 5 Situatia existenta conform PUG sc. 1: 1000
- 6 Reglementari urbanistice sc. 1: 500
- 7 Desfasurari stradale
- 8 Documentatie fotografica
- 9 Planuri de arhitectura
- 10 Contract V/C nr.1289/24.05.2012
- 11 Extras carte funciara

**PLAN URBANISTIC ZONAL**  
**RIDICARE RESTRICȚIE DE CONSTRUIRE**  
**SCHIMBARE PARȚIALĂ DESTINAȚIE URBANISTICĂ**  
**ȘI MODIFICARE INDICATORI URBANISTICI**  
**PLOIESTI, PIAȚA VICTORIEI NR. 12**

**STUDIU DE OPORTUNITATE**  
**PENTRU OBȚINEREA AVIZULUI PREALABIL DE OPORTUNITATE**

**1. DATE GENERALE**

Denumirea lucrării: P.U.Z. RIDICARE RESTRICTIE DE CONSTRUIRE, SCHIMBARE PARȚIALĂ DE DESTINAȚIE URBANISTICĂ DIN ZONĂ PENTRU CĂI DE COMUNICAȚIE ȘI AMENAJĂRI RUTIERE ÎN ZONĂ INSTITUȚII PUBLICE, SERVICII ȘI FUNCȚIUNI DE INTERES GENERAL ȘI MODIFICARE INDICATORI URBANISTICI

Amplasament: PLOIESTI, PIATA VICTORIEI NR. 12

Initiator : S.C. DESTINE HOLDING S.A.

Sef proiect : arh. Lidia Ene

Data elaborării: octombrie 2014

**2. DATE DESPRE AMPLASAMENT**

Obiectul prezentului Plan Urbanistic Zonal îl constituie ridicarea restricției de construire prevăzută în PUG, schimbarea parțială a destinației urbanistice a terenului cu o suprafață de 1843mp calculată pe limitele proprietăților, din zonă pentru căi de comunicație și amenajări rutiere în zonă instituții, servicii și funcțiuni de interes general și modificarea indicatorilor urbanistici (POT, CUT, regim de aliniere, limite laterale și posterioară). Terenul care a generat studiul aparține S.C. Destine Holding S.A., are suprafața de 1021mp, din care aprox. 200mp se suprapun peste parcare municipală existentă; se propune renovarea și extinderea clădirii existente pentru obținerea unui spațiu de birouri S+P+2+M cu parcare aferentă în interiorul incintei, respectând condițiile stabilite prin legislația actuală, documentațiile de urbanism aprobate și în curs de aprobare.

În Planul Urbanistic General al municipiului Ploiești, teritoriul zonei studiate se află în intravilanul aprobat, în zona centrală UTR 0 cu POT=80% și CUT=8, zona căi de comunicație cu restricții în intersecții complexe CCri și zonă amenajări rutiere-parcare CCRp, precum și zonă protejată arhitectural.

Propunerea prevăzută în PUG-ul aprobat în 1999, se referă la realizarea unei artere de legătură între bd. Independenței și strada Nicolae Bălcescu prin lărgirea străzii Ion Basarabescu și

construirea unei străzi noi între bd. Independenței și strada Golești. Pentru realizarea intersecției între bd. Independenței și străpungerea propusă s-a impus zona de restricție de construire, până la elaborarea unui PUZ. Pe lângă aceasta, zona este protejată arhitectural cu scopul de menținere a tramei stradale existente, de păstrare a caracterului cadrului construit existent și a particularităților arhitecturale și urbanistice a elementelor componente. Zona studiată se înscrie în tipul morfologic – zonă protejată alcătuită din clădiri mixte (ca număr de niveluri) formând fronturi discontinue, cu inserții de clădiri construite în ultimele decenii.

Accesul pietonal și rutier în incintă se face din str. Golești prin aleea existentă de acces carosabilă.

Configurarea rețelelor edilitare (electrică, telefonie, apă, canalizare și gaze) a permis racordarea terenului studiat, astfel ca obiectivul propus se va menține cu bransamentele existente.

### CAP 3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

**Principalii indicatori urbanistici propuși ptr. UTR 0 A :**

**POT = max. 60% și CUT = max. 2,0**

**Regimul de construire este max. S+P+2+M**

**Regimul de aliniere este de 0,00m de la aliniament, limitele laterale și posterioară 0,00m.**

Zona studiată este o zonă de polarizare comercială și atractivitate pietonală intensă : este solicitată pentru interese comerciale (restaurant, farmacie, sediu bancar), politice (sedii de partide), administrative (RASP) și culturale (Muzeul de Artă), fapt pe care se bazează intenția de remodelare și valorificare a imobilului de către inițiatorul PUZ-ului prin modificarea și extinderea clădirii existente și amenajarea ei în spații de birouri, cu parcare la parterul liber proiectat.

Propunerea prezentată ține seama de păstrarea unor părți din corpul vechi al clădirii – configurarea exterioară are valoare ambientală pentru că păstrează influența neogotică transilvăneană de sorginte austriacă (clădirea existentă, în substanța ei, nu este monument de arhitectură).

Necesarul de locuri de parcare s-a calculat în funcție de numărul de salariați (40 persoane în 20 de birouri) și de posibilul număr de clienți – în total 9 locuri de parcare la parterul liber rezultat în urma propunerii de remodelare arhitecturală.

În incintă se propune amenajarea unui acces pe două sensuri de circulație cu posibilitatea de manevră și întoarcere pentru auto și utilitare (ambulanță și pompieri).

Locurile de parcare de pe terenul investitorului, care fac parte din parcare municipală existentă, se mențin pentru public și nu se modifică.

Propunerea de remodelare a clădirii este următoarea : aripa spre blocuri păstrează regimul de înălțime existent, adică P și P+1, aripa spre strada Golești are regim de înălțime S+P+2+M și aripa spre RASP are regim de înălțime P+2+M cu parterul liber pentru cele 9 locuri de parcare.

Colectarea apelor pluviale se face prin guri de scurgere prevăzute în incintă și dirijarea lor la canalizarea stradală existentă.

INTOCMIT : arh. Lidia Ene, octombrie 2014

