



**MEMORIU TEHNIC**  
**STUDIU DE OPORTUNITATE**  
**PUZ RIDICARE RESTRICȚIE DE CONSTRUIRE ÎN VEDEREA REALIZĂRII UNEI**  
**LOCUINȚE CU REGIM S+P+2 – STR. MĂRĂȘEȘTI NR. 24A PLOIEȘTI**

**1. INTRODUCERE**

**1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A LUCRĂRII**

DENUMIREA LUCRĂRII: STUDIU DE OPORTUNITATE PENTRU PUZ RIDICARE  
RESTRICȚIE DE CONSTRUIRE ÎN VEDEREA REALIZĂRII UNEI LOCUINȚE CU REGIM  
S+P+2 STR. MĂRĂȘEȘTI NR. 24A PLOIEȘTI

BENEFICIAR: TRANDAFIR MIRCEA IULIAN SI TRANDAFIR VIORICA

ELABORATOR: BIA SIMONA MUNTEANU PLOIEȘTI – arh. urb. Simona Munteanu

DATA ELABORARII: OCTOMBRIE 2017

**1.2. OBIECTUL LUCRĂRII**

Imobilul care generează PUZ/SO are adresa poștala în Ploiești, str. Mărășești nr. 24A, zona de studiu fiind delimitată cu linie albastră în planurile U1 și U2 care fac parte din prezentul Studiu de Oportunitate, și are acces direct din strada Marășești.

Pe terenul având o suprafață de 832,0 mp, proprietarii – Trandafir Mircea Iulian și Trandafir Viorica – doresc să realizeze o locuință unifamilială cu regim de înălțime S+P+2 și să desființeze construcțiile existente pe teren C1 și C2. De asemenea se solicită elaborarea unui PUZ în vederea ridicării restricției de construire impuse de PUG Ploiești în vigoare pentru realizarea unei intersecții complexe și modificarea reglementărilor din PUG datorate traversării imobilului beneficiarilor de un treseu de stradă care nu se mai va realiza în baza Planului de mobilitate urbană aprobat.

Imobilul are adresa poștala în Ploiești, str. Mărășești nr. 24A și este identificat în planșele anexate Uo, U1 și U2.

Terenul are următoarele vecinătăți:

- la Nord – proprietatea Drogoreanu Traian, Drogoreanu Mihai Bogdan și Drogoreanu Cătălin Gabriel (str. IL Caragiale nr. 11),
- la Est – teren proprietatea municipiului Ploiești și proprietari construcții CMI Schnellbach Aurelia Simona (str. Rudului nr. 2B) și Dorobanțu Daniel (str. Mărășești nr. 24),
- la Sud – strada Mărășești,
- la Vest – teren proprietatea mun. Ploiesti și construcție proprietatea Leonard Dan Doroftei (str. IL Caragiale nr. 13) și proprietatea Baiceanu Liliana și Pavel Daniel (str. Mărășești nr. 26).

### 1.3. SURSE DE DOCUMENTARE

Sursele de documentare utilizate la elaborarea prezentei documentații sunt:

- Planul Urbanistic General al municipiului Ploiești și Regulamentul Local aferent acestuia, aprobate prin HCL 209/1999,
- Regulamentul General de Urbanism aprobat prin HGR 525/1996, cu modificările și completările ulterioare,
- Ridicarea topografică întocmită pentru Studiul de Oportunitate și care va fi avizată de OCPI Prahova,
- Documentații anterioare, expirate sau iesite din valabilitate la această dată,
- Planul de mobilitate urbană durabilă pentru Polul de creștere Ploiești elaborat de asocierea Search Corporation, PTV Group și TTK în nov. 2015,
- Documentare în teren.

## 2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII ZONEI

### 2.1. EVOLUȚIA ZONEI

Zona de studiu propusă face parte dintr-o zonă limitrofă zonei centrale asupra căreia nu au fost intervenții în ultimii ani datorită prevederilor PUG Ploiești în vigoare care prevede reconfigurarea tramei stradale în zona centrală instituind astfel o restricție de construire până la soluționarea traseului și a intersecției complexe stabilite.

Prin Planul de mobilitate urbană durabilă pentru Polul de creștere Ploiești realizat în 2015 de Search Corporation, PTV Group și TTK, acest traseu este înlăturat, creând astfel oportunitatea de a valorifica aceste terenuri, însă determină de asemenea și obligația de a reevalua modul de construire și să se stabilească o nouă abordare privind posibilitățile de construire pe această parcelă.

### 2.2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

Zona studiată se află amplasată în intravilanul municipiului Ploiești, la limita între UTR Vo6 (conform PUG) având funcțiunea de:

- zonă pentru instituții și servicii pentru funcțiuni complexe situată în zonă construită protejată cu regim de înălțime mixt, și
- zonă de circulații rutiere cu interdicție temporară de construire în intersecții complexe.

Și UTRo (centru civic).

Pentru partea din UTR Vo6 studiată indicatori urbanistici atribuiți prin PUG sunt POT 50% și CUT 1,5 iar pentru UTR o indicatorii sunt POT 80% și CUT 8.

### 2.3. ELEMENTE DE CADRU NATURAL

Din punct de vedere geologic, zona studiată se află amplasată în zona de relief Câmpia Piemontană a Ploieștilor, și este majoritar ocupată de construcții.

#### 2.4. CIRCULAȚII

Terenul care face obiectul studiului se află amplasat în cartierul Rudului, având acces direct la str. Mărășești. Prin Planul de mobilitate se propune menținerea străzilor existente, propunând o ierarhizare din punct de vedere al importanței acestora astfel:

- str. Mărășești și str. Rudului - străzi colectoare principale.

#### 2.5. OCUPAREA TERENURILOR

Terenul care a generat studiul de oportunitate este ocupat cu 2 construcții, având folosința curți construcții, conform documentației cadastrale.

Parcelele învecinate imediat sunt ocupate de construcții, acestea fiind situate unele pe limita de proprietate, altele la distanță.

#### 2.6. ECHIPAREA EDILITARĂ

Rețelele existente în zonă sunt cele de alimentare cu energie electrică, de telefonie, de canalizare și de apă, de gaze. Toate imobilele din zona analizată/învecinată sunt racordate și bransate la utilități.

#### 2.7. PROBLEME DE MEDIU

În zona de studiu nu se regăsește nicio sursă de poluare.

#### 2.8. OPȚIUNI ALE BENEFICIARULUI

Terenul studiat se află în proprietatea privată a beneficiarilor, iar vecinătățile aparțin unor persoane fizice și juridice cât și domeniului public. Intenția este de a ridica restricția de construire datorată traseului de străzi noi cât și de a modifica reglementările funcționale existente în acord cu revizuirea sistemului de circulație prin Planul de mobilitate, prin delimitarea celor două UTRuri Vo6 și o prin strada Mărășești și de defini regimul maxim de înălțime a construcțiilor nou propuse de S+P+2.

### 3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

#### 3.1. PREVEDERI ALE PLANULUI URBANISTIC GENERAL

Prin PUG municipiul Ploiești s-a prevăzut funcțiunea de zonă pentru instituții și servicii pentru funcțiuni complexe situată în zonă construită protejată cu regim de înălțime mixt pentru Vo6, funcțiune care se dorește a fi menținută, și de căi de comunicații rutiere, datorat modificării traseului străzii Mărășești, și care nu se mai menține în Planul de mobilitate, pentru care se propune extinderea funcțiunii de mai sus. Pentru retragerile construcțiilor față de axul străzii Mărășești se propune menținerea alinierii existente a construcțiilor aflate la vest de proprietatea beneficiarilor, și anume de cca 10 m din axul străzii.

#### 3.2. MODUL PROPUȘ DE UTILIZARE A TERENULUI

Luând în considerare propunerea de utilizare a terenului – realizarea unui imobil cu funcțiune rezidențială, cu regim de înălțime maxim de S+P+2 – se propune ridicarea restricției de construire și extinderea funcțiunii de instituții și servicii cu regim mixt de înălțime și se propune menținere indicatorilor urbanistici maximali POT 50% și CUT 1,5 cât și retragerea existentă de amplasare a construcțiilor față de axul străzii Mărășești. Indicatorii urbanistici se vor calcula și se vor raporta la CTA propusă.

Se propune realizarea unei construcții rezidențiale unifamiliale și a amenajărilor ambientale în incintă.

Locurile de parcare necesare se vor amenaja în incintă, în garaj subteran, pentru vizitatori fiind propusă o parcare la nivel pe zona de vecinătate cu strada Mărășești. Pentru asigurarea utilităților se vor realiza bransamente la rețelele existente, urmând ca acestea să se dimensioneze pentru necesarul ce se va calcula la următoarea fază de proiectare.

Pe teren nu există niciun fel de surse de poluare și nici nu există informații că ar exista poluare istorică ce ar trebui îndepărtată în vederea realizării funcțiunii de locuire. Nu se propun niciun fel de lucrări care să aibă incidență asupra domeniului public.

Din punct de vedere al impactului asupra domeniului public, prin propunerea de ridicare a restricției de construire pentru terenul beneficiarului nu implică niciun fel de lucrări asupra domeniului public și care să condiționeze realizarea locuinței familiale propuse.

Costurile implicate pentru realizarea lucrărilor propuse și aplicarea prevederilor PUZ cad în sarcina beneficiarului.

Intocmit,  
Arh. Urb. Simona Munteanu