

## **M E M O R I U D E P R E Z E N T A R E**

### **AFERENT PLANULUI URBANISTIC ZONAL**

#### **I. I N T R O D U C E R E**

##### DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

Denumirea lucrării: **PUZ RIDICARE RESTRICȚIE DE CONSTRUIRE, MODIFICARE REGIM DE ALINIERE, AMPLASARE SPAȚIU COMERCIAL P+1 ȘI LOCUINȚĂ DE SERVICIU P+2**

Beneficiar: DAVID Gabriel Vlad și Daniela Georgiana

Amplasament: Strada George COȘBUC nr. 7, nr. cadastral 143520, municipiul PLOIEȘTI, județul PRAHOVA

Proiectant: Biroul Individual de Arhitectură nr. 81 Adriana Alexandra GOGONEA

S TEREN CARE A GENERAT P.U.Z. = 377 mp

##### OBIECTUL PUZ

Această documentație se întocmește la cererea beneficiarului, în conformitate cu prevederile Legii 350/2001 a amenajării teritoriului și urbanismului, cu modificările și completările ulterioare și este destinată obținerii avizelor aferente.

Obiectul lucrării îl constituie analiza condițiilor și studierea variantelor pentru **ridicarea restricției de construire, modificarea regimului de aliniere**, pentru amplasarea următoarelor obiective:

- **Spatiu comercial regim P+1E**
- Spații de parcare,
- **LOCUINȚĂ de serviciu regim P+2E.**

#### **II. S T A D I U L A C T U A L A L D E Z V O L T Ă R I I**

##### EVOLUȚIA ZONEI

Terenul face parte din zona de centru civic, cu tesutul istoric conservat. Zona studiată cuprinde străzile George Coșbuc și Erou Soldat Călin Cătălin.

Pe strada George Coșbuc, imobilele sunt într-o succesiune eterogenă, cu relativ puțin respect pentru aparterenta lor la zona de protecție a Halelor centrale, care este monument de arhitectură de clasă A, PH-II-m-A-16306, construit în perioada 1930-1935.

Terenurile sunt înșiruite adiacent zonei Halelor centrale, fiind constituite din vechi spații destinate micilor comercianți, cu locuințele de protocol de factură neoclasică amplasate pe frontul stradal sau pe zona mediană. Se observă intervenții de dezmembrare a parcelor.

Pe aliniament sunt corpuri de clădiri din aceeași grupă stilistică sau intervenții contemporane cu caracter provizoriu, tratate cu mai puțină selectivitate stilistică, care adăpostesc activități comerciale și mici servicii.

#### ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE, STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

Terenul se află în zona ultra-centrală, pe traseul de transport urban echipat cu linie de tramvai.

Apartine de UTR 0, iar conform PUG și RLU, indicatorii urbanistici maximali sunt POT=80%, CUT=8,0. Procentul de ocupare este peste 50%, iar regimul de înălțime dominant este P cu acoperis mansardat, cu accente de P+3 la intersecții.

Regimul de aliniere impus prin PUG este de 22,50 m retragere de la axul străzii George Coșbuc. Frecvent, construcțiile principale sunt amplasate înșă pe aliniament (6,5 m din axul străzii) sau cu retragere de maxim 8,50 m.

#### ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Peisajul este în cea mai mare parte antropic. Vegetația se regăsește sporadic, deoarece s-a avansat progresiv spre amenajarea cu dale și pietonale a terenurilor. Pe zona dinspre strada Erou Soldat Călin Cătălin, spațiul interstițial dintre blocuri are vegetație înaltă.

#### CIRCULAȚIA

Strada George Coșbuc este cu sens unic, dinspre Vest spre Est. Intersecția dintre străzile George Coșbuc și Erou Soldat Călin Cătălin este grevată de restricție de construire până la întocmire PUZ, pentru reglementarea acesteia.

Se învecinează cu:

- la N: strada George Cosbuc, deschidere 12,6 m
- la S: propr. municipiului Ploiești, nr. cadastral 4806, teren curt-construcții,
- la E: nr. cadastral 6104, teren curt-construcții, cu un calcan pe limita de proprietate
- la V: propr. municipiului Ploiești, nr. cadastral 4806, teren curt-construcții.

Menționăm că terenul are:

- POT existent 38.25 %
- CUT existent 0.38.

Terenul este stabil, bun pentru fundare, lipsit de riscuri naturale.

### **III. P R O P U N E R I D E D E Z V O L T A R E U R B A N I S T I C Ă**

Ca elaborator al documentației, apreciem că prin demersurile inițiatorilor lucrării se vor realiza:

- asanarea terenului prin desființarea construcțiilor cu caracter provizoriu;
  - o intervenție contemporană cu aluzii stilistice adecvate contextului arhitectural;
  - compatibilitatea cu funcțiunile existente pe terenurile vecine
- fiind argumente în favoarea obiectivării acestui demers.

#### ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ- REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICATIVI URBANISTICI

Se propun:

- **Ridicarea restricției de construire:**
- **Modificarea regimului de aliniere** la 6,80 m de axul străzii George Cosbuc.

Se mențin zonele funcționale existente:

- 1) IS = instituii publice, servicii și funcțiuni de interes general
- 2) Cc = căi de comunicație rutieră și dotări aferente.

Se definesc **indicatorii urbanistici maximali**: POT<sub>max</sub> 80%, CUT<sub>max</sub> 8.0.

Propunerea de mobilare figurează cele două construcții ce se intenționează a fi amplasate pe teren. Se vor realiza indicatorii urbanistici POT 47%, CUT 1.15.

**Retragerile față de limitele laterală și posterioară** vor fi diferențiate astfel:

pe zona din față a terenului:

alipire la calcanul de la Est

3.50 m retragere față de limita de Vest, pentru a permite accesul auto.

pe zona din spate a terenului:

1,20 m retragere față de limita de Est

0.10 m retragere față de limita de Vest

2,00 m retragere față de limita posterioară.

Se va impune retragerea laterală astfel încât construcțiile să nu se umbrească reciproc.

Se vor asigura un minim de **3 locuri de parcare**.

- **Echipare edilitară**

Se vor utiliza bransamentele existente deja pe teren

- **Consecințe economice, categorii de costuri**

Beneficiarul prezentei lucrări va suporta în întregime costurile legate de aprobarea și punerea în operă a investițiilor preconizate.

Întocmit,  
Arhitect ADRIANA ALEXANDRA GOGONEA

