

**PUZ : SCHIMBARE DESTINAȚIE TEREN ÎN „ZONA MIXTĂ : LOCUINȚE COLECTIVE ÎNALTE / INSTITUȚII ȘI SERVICII” ȘI ATRIBUIRE INDICATORI URBANISTICI**

- Amplasament : municipiul **PLOIEȘTI**, str. Sondelor nr. 62 A
- Beneficiar : **DAVID C. MIHAI - FLORIN PFA**

VOLUMUL 1

**BORDEROU PIESE SCRISE**

MEMORIU DE PREZENTARE

**CAPITOLUL 1 - INTRODUCERE**

- 1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI
- 1.2. OBIECTUL P.U.Z.
- 1.3. SURSE DOCUMENTARE

**CAPITOLUL 2 - STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII**

- 2.1. EVOLUȚIA ZONEI – ANALIZA MULTICRITERIAL INTEGRATĂ
- 2.2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE
- 2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL
- 2.4. CIRCULAȚIA
- 2.5. OCUPAREA TERENURILOR
- 2.6. ECHIPARE EDILITARĂ
- 2.7. PROBLEME DE MEDIU
- 2.8. DISFUNCȚIONALITĂȚI
- 2.9. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI
- 2.10. CONCLUZIILE ANALIZEI MULTICRITERIAL INTEGRATE

**CAPITOLUL 3 - PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ**

- 3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE
- 3.2. PREVEDERI ALE P.U.G.
- 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

**CAPITOLUL 4 - CONCLUZII SI MĂSURI ÎN CONTINUARE**

- 4.1. CONCLUZII
- 4.2. MĂSURI ÎN CONTINUARE

VOLUMUL 2

**BORDEROU DE PIESE DESENAȚE**

- |              |   |
|--------------|---|
| PLANȘA NR. 0 | ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE - SC. 1 : 5 000      |
| PLANȘA NR. 1 | SITUAȚIA EXISTENTĂ - SC. 1 : 500              |
| PLANȘA NR. 2 | REGLEMENTĂRI URBANISTICE - SC. 1 : 500        |
| PLANȘA NR. 3 | REGLEMENTĂRI ECHIPARE EDILITARĂ - SC. 1 : 500 |
| PLANȘA NR. 4 | PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR - SC. 1 : 500 |

## MEMORIU DE PREZENTARE

### CAPITOLUL 1 – INTRODUCERE

#### **1.1. Date de recunoaștere a documentației**

- Denumire proiect : **SCHIMBARE DESTINAȚIE TEREN ÎN „ZONĂ MIXTĂ : LOCUINȚE COLECTIVE ÎNALTE / INSTITUȚII ȘI SERVICII” ȘI ATRIBUIRE INDICATORI URBANISTICI**
- Amplasament : municipiul **PLOIEȘTI**, str. Sondelor nr. 62 A (str. Vornicei)
- Faza proiectare : **PLAN URBANISTIC ZONAL și REGULAMENT LOCAL**
- Beneficiar : **DAVID C. MIHAI - FLORIN PFA**, sediu : Ploiești, str. Cerceluș nr. 35
- Proiectant : **SC ARHIZANE PLAN SRL**
- Nr. proiect / data : **86 / dec. 2019**

#### **1.2. Obiectul PUZ**

Prezenta documentație are ca obiect propunerea de schimbare a destinației terenului studiat în „zonă mixtă : locuințe colective înalte / instituții și servicii” și atribuire indicatori urbanistici (POT; CUT, retrageri, regim de înălțime) în vederea construirii unui ansamblu rezidențial compus din 3 blocuri 2S + D + P + 6, parțial cu spații cu alte destinații (comerț, servicii, birouri) la nivelurile inferioare.

Terenul studiat (8572 mp) este situat în intravilan și se compune din :

- **6100 mp** (NC 144577) : proprietate a dlui David Mihai Florin și face parte din patrimoniul de afecțiune al firmei DAVID C. MIHAI-FLORIN PFA, conform Actului de alipire (comasare) de terenuri nr. 5003/26.10.2018 autentificat de SNP Tudose Maria și Tudose George-Radu din mun. Ploiești și ECFI eliberat de OCPI Prahova urmare cererii nr. 121214/25.10.2019
- **2472 mp** : str. Vornicei (domeniu public al municipiului Ploiești)

**Notă** : Conform actelor prezentate, adresa actuală a imobilului este „str. Sondelor nr. 62A”, întrucât a provenit din dezmembrarea succesivă a unui teren (propr. ASTRA) care a avut inițial această adresă.

Practic, terenul are acces la str. Vornicei, urmând ca – prin solicitarea unui certificat de nomenclatură stradală – să se stabilească adresa poștală reală.

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

- Acte de proprietate – piese scrise și desenate
- Ridicarea topografică pentru faza PUZ (SC TOPING COMPANY SRL), vizată de OCPI Prahova
- Planul Urbanistic General al municipiului Ploiești și RLU aprobat prin HCL nr. 209/1999 și 382/2009
- Informații din certificatul de urbanism nr. 1326/14.11.2019 eliberat de Primăria municipiului Ploiești
- Studiul de însorire (SC 2B BLOCK STUDIO SRL, București)
- Studiul geotehnic (SC GEOCAD AMD SRL)
- Studiul de circulație SC SERV TOP SRL)
- Informații din proiectul de arhitectură (SC 2B BLOCK STUDIO SRL, București)
- Informații din avizele administratorilor de infrastructură

## ANALIZA MULTICRITERIAL INTEGRATĂ

**2.1. Evoluția zonei**

- Cerința de locuire a condus la o dinamică imobiliară ce impune o dezvoltare accelerată.

Destinația zonei stabilită prin PUG întocmit în perioada 1995-1999 („unități industriale, servicii și spații verzi”) nu mai corespunde profilului actual al zonei și nici caracterului rezidențial conturat încă din anii 1980, urmare edificării Cartierului 9 Mai (compus din ansamblurile de locuințe colective P+4 – P+7-8 cuprinse între străzile Mărășești, Padina, Vornicei și Libertății).

Astfel, vecinătatea acestui cartier de locuințe cu fosta incintă industrială reprezentată de Rafinăria ASTRA a devenit caducă, necesitând schimbarea destinației zonei sau reconversia funcțională.

Echiparea cu utilități și accesibilitatea conferă amplasamentului studiat condiții ideale pentru dezvoltarea în continuare a funcțiunii rezidențiale asociată cu servicii conexe.

- Astfel, urmare unor PUZ-uri aprobate în perioada 2007 – 2012, în această zonă s-au construit ansambluri de locuințe colective în blocuri S+P+4 – 6 și în perimetrul cuprins între străzile Vornicei, Padina și Sondelor.

**2.2. Încadrarea în localitate**

Terenul este situat în „Cartierul 9 Mai”, având ca vecinătăți :

- la NV : str. Vornicei
- la NE : teren cu construcții [sediul Registrul comerțului (S+P+1+M) și bloc locuințe (S+P+4)]
- la SE : teren liber (SC NEW CENTURY DEVELOPMENT SRL; NC 3634)
- la SV : domeniu public (conduce termoficare supratere)

**2.3. Elemente ale cadrului natural**

Terenul se prezintă perfect plan, pe deplin stabil (neafectat de fenomene geologice active).

Clima : temperat continentală, de câmpie. Cantitatea de precipitații – normală.

Adâncimea de îngheț = 0,80 - 0,90 m. Vânturile dominante bat dinspre NE (16,6%) și SV (16,2%).

Litologia stratigrafică a terenului cercetat (mai 2018) :

Foraj 1	Foraj 2
- 0,00 – 0,60 m : sol vegetal	- 0,00 – 0,60 m : sol vegetal
- 0,60 – 6,00 m : pietriș cu nisip fin galben cafeniu	- 0,60 – 2,00 m : pietriș cu nisip fin cafeniu
	- 2,00 – 3,20 m : pietriș cu nisip fin galben cafeniu
	- 3,20 – 6,00 m : pietriș cu nisip mare galben cafeniu

Nivelul freatic nu a fost întâlnit în timpul forajului.

Parametrii seismici caracteristici zonei (conform normativului P100/1 – 2013) :

- perioada de colț a spectrului de răspuns : **T<sub>c</sub> = 1,6 sec**
  - valoarea de vârf a accelerației terenului pentru cutremure având IMR = 100 ani : **a<sub>g</sub> = 0,35 g**
- Categoria geotehnică : **1 (risc redus)**

## **2.4. Circulația**

Terenul are acces direct la str. Vornicei (profil existent „A – A” : 12,50 - 14,50 m între aliniamente) :

- 7,00 m : parte carosabilă
- 2,00 m : trotuar pe partea stângă
- 3,50 – 5,50 m : parcare pe dale înierbate, pe partea dreaptă (a amplasamentului)

## **2.5. Ocuparea terenurilor**

Folosința actuală a terenului studiat este „curți construcții și drum”

### **BILANȚ TERITORIAL EXISTENT - CONFORM PUG /PUZ APROBAT - pe zone functionale :**

TOTAL TEREN STUDIAT	mp	%
	8572	100,00
- zona unități industriale, servicii și spații verzi – „Inex/ISr/Ppr ”	3100	36,16
- zona locuințe colective medii P+3,4 - „CM1b”	3000	35,00
- zonă căi de comunicație rutieră – „Ccr”	2472	28,84

## **2.6. Echiparea edilitară**

Zona beneficiază de echipare edilitară completă (energie electrică, apă, canalizare, gaze, termoficare, telecomunicații).

## **2.7. Probleme de mediu**

O dată cu reorganizarea sau desființarea fostelor întreprinderi de stat, poluarea din zona studiată s-a diminuat simțitor, în special datorită orientării investitorilor către construcții rezidențiale, instituții și servicii profesionale, în locul activităților industriale.

În zona amplasamentului studiat, nu există valori de patrimoniu natural sau construit (monumente istorice sau situri arheologice înscrise în LMI / 2015 și Repertoriul Arheologic Național) care să necesite măsuri speciale de protecție.

## **2.8. Disfuncționalități**

- obligativitatea asigurării condițiilor de însorire a apartamentelor din blocurile existente, situate de ambele părți ale str. Vornicei

## **2.9. Opțiuni ale populației**

Prin acest demers se fructifică un teren neexploatat, inițiativă ce va contribui la extinderea fondului locativ și valorificarea potențialului zonei prin restructurarea urbanistică, în condițiile asigurării parametrilor moderni de echipare tehnico - edilitară și a unui mediu adecvat acestei funcțiuni.

Elaboratorul prezentului PUZ consideră întemeiată intenția beneficiarului de a investi în construcția de locuințe colective și spații pentru servicii de interes general, inițiativă care va contribui la satisfacerea cerințelor pieței imobiliare prin valorificarea potențialului zonei.

## **2.10. Concluziile analizei multicriterial integrate**

- Zona studiată se remarcă printr-o dinamică susținută a construcțiilor rezidențiale, datorată dezafectării fostelor unități industriale, facilităților de acces și echipării edilitare complete (energie electrică, apă, canalizare, gaze, termoficare, telecomunicații).

Astfel, urmare unor PUZ-uri aprobate în perioada 2007 – 2012, în perimetrul cuprins între străzile Vornicei, Padina și Sondelor s-au construit ansambluri de locuințe colective în blocuri S+P+4 – 6.

- Conform documetațiilor de urbanism, terenul studiat este situat în UTR V – 9 și se află :
  - parțial sub incidența PUZ „Zona Gării de Vest – artera de legătură Sud – Vest” în „zona locuințe colective medii P+3,4 – „CM1b” cu indicatori urbanistici POT = 40%, CUT = 1,6
  - parțial sub incidența PUG, în „zona unități industriale, servicii și spații verzi” – „Inex/ISr/Ppr ”, cu indicatori urbanistici POT=50%, CUT = 1,5

- Încadrarea funcțională din PUG aprobate nu mai corespunde situației reale din teren și tendinței actuale de dezvoltare imobiliară, astfel încât se impune schimbarea destinației urbanistice și stabilirea altor indicatori urbanistici care să permită edificarea unui nou ansamblu de locuințe pe amplasamentul studiat.

- Terenul studiat se învecinează pe latura de NE cu un bloc de locuințe S+P+4, situație care a necesitat întocmirea unui Studiu de însorire prin care să se stabilească posibilitățile de amplasare a noilor imobile astfel încât să fie asigurate condiții optime de locuire pentru apartamentele existente.

- Inițial, s-a propus amplasarea a 3 blocuri cu regim de înălțime 2S+P+8 (Hmax = 28 m), soluție care - așa cum rezulta și din Studiul de însorire elaborat la acea dată - nu a fost agreată de locatarii din imobilele cele mai apropiate situate de ambele părți ale str. Vornicei.

Fapt pentru care s-a procedat la :

- revizuirea soluției de amplasare în teren a celor 3 blocuri prin majorarea de la 8 la 14 m a distanței față de blocul învecinat situat la NE
- reducerea numărului de nivele ale blocurilor de la 8 la 6 etaje, respectiv a înălțimii maxime de la 28 la 25 m.

- Nu există valori de patrimoniu natural sau construit (monumente istorice sau situri arheologice înscrise în LMI / 2015 și Repertoriul Arheologic Național) care să necesite măsuri speciale de protecție.

- Studiile de specialitate care s-au elaborat în acest scop au relevat următoarele aspecte :

- ridicarea topografică a indicat un teren perfect plat
- din punct de vedere geotehnic, terenul se prezintă în condiții bune de stabilitate, putând fi construit cu respectarea recomandărilor
- studiul de fundamentare a circulației a propus modalități de amenajare acceselor rutiere și de rezolvare a locurilor de parcare aferente funcțiunilor propuse (locuire și servicii)
- studiul de însorire prezintă posibilitățile de asigurare a luminii solare în diferitele perioade anului și ale zilei, atât pentru blocul propus cât și pentru clădirile învecinate

- Prin construirea unor noi imobile rezidențiale cu spații asociate se fructifică un teren neexploatat, inițiativă ce va contribui la extinderea fondului locativ și valorificarea potențialului zonei prin restructurarea urbanistică, în condițiile asigurării parametrilor moderni de echipare tehnico - edilitară și a unui mediu adecvat acestei funcțiuni.

### 3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

- Ridicarea topografică sc. 1 : 500 cu cote de nivel (SC TOPing COMPANY SRL) a determinat cunoașterea precisă a planimetriei, indicând configurația parcelei și panta terenului
- Studiul geotehnic (SC GEOCAD AMD SRL) apreciază teritoriul studiat ca „bun de fundare”,
- Studiul de circulație propune modalități de rezolvare a acceselor și parcărilor aferente
- Studiul de însorire (SC 2B BLOCK STUDIO SRL, București) concluzionează că - prin edificarea blocurilor propuse :
  - sunt afectate construcțiile situate pe partea opusă a str. Vornicei, dar se asigură peste 1 <sup>5/2</sup> ore pe zi însorire directă
  - este afectat blocul de locuințe S+P+4 situat la NE pe aceeași parte a str. Vornicei (la nr. 4), dar se asigură 1 <sup>5/2</sup> ore lumină directă de la soare pe fațada de la SV, considerând în cea mai defavorabilă zi din an; celelalte fațade ale blocului nu sunt afectate
  - fațadele blocurilor propuse primesc lumină de la soare pe toate laturile, cu excepția laturilor de la NV ale corpurilor 1 și 2 și laturile de la NE ale corpurilor 2 și 3, care sunt umbrite de propria umbră.

### 3.2. Prevederi ale documentațiilor de urbanism aprobate

Terenul studiat (6100 mp) este situat în UTR V – 9 și se află :

- parțial sub incidența PUZ „Zona Gării de Vest – artera de legătură Sud – Vest” (aprobat cu HCL nr. 384/24.11.2009, modificat și aprobat prin HCL nr. 112/27.03.2015)
- parțial sub incidența PUG (aprobat cu HCL nr. 209/1999 și 382/2009)

#### • **Conform PUZ aprobat** : „zona locuințe colective medii P+3, P+4” – „CM1b”

Utilizări permise :

- locuințe colective cu regim mediu de înălțime

Utilizări interzise (sumar) :

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale cu ACD > 250 mp, care generează trafic important de persoane și mărfuri, produc poluare, etc.
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat
- anexe pentru creșterea animalelor, depozitare en-gros, depozitare materiale refolosibile, etc.

Reglementări (sumar) :

- regim de înălțime : P+4
- Indicatori urbanistici maximali :
  - POT = 40 %
  - CUT = 1,6

#### • **Conform PUG aprobat** : „zona unități industriale, servicii și spații verzi” – „Inex/ISr/PPr”

Utilizări permise :

- activități industriale nepoluante, depozite și anexe industriale, servicii pentru activități industriale

Utilizări interzise :

- locuințe, construcții pe parcele ce nu îndeplinesc condițiile de suprafață minimă și front la stradă, orice altă funcțiune în zonele verzi existente cât și în cele prevăzute prin reglementări

Reglementări (sumar) :

- regim de înălțime : mixt
- Indicatori urbanistici maximali :
  - POT = 50 %
  - CUT = 1,5

### ► Alte documentații urbanistice aprobate în zonă :

1. PUZ „construire **ansamblu locuințe colective S+P+4–S+P+12**”; str. Vornicei fn; St=5000 mp  
- inițiator : SC APRODEM SA  
- autor : BIA nr. 9 (*arh. Simona Gabriela Vâlcu*)  
- aprobat cu HCL nr. 151/27.06.2007

Prin PUZ s-au stabilit următoarele :

- zona funcțională : locuințe colective și funcțiuni complementare (servicii, comerț, birouri, etc) – „**Lbx**”
- POT = 40 %
- CUT = 2,5
- înălțime = 17 – 45 m
- retrageri : 22 m / ax str. Vornicei

2. PUZ „modificare indicatori urbanistici și reconversie funcțională pentru construire **ansamblu locuințe colective S + 4 - 6 cu funcțiuni complementare**”; str. Sondelor 62A; Supr. teren = 43 649 mp  
- inițiatori : SC APRODEM SA, SC WOMA ECOSERV CONSTRUCT SRL, SC BDS GROUP  
- autor CPS – CITY PLANNING STRATEGIES SRL (*dr. arh. Simona Munteanu*)  
- aprobat cu HCL nr. 485/20.12.2012, rectificat și aprobat cu HCL nr. 281/26.07.2013

Prin PUZ s-au stabilit următoarele :

- zona funcțională :
  - locuințe cu regim mediu de înălțime – „**Lbi**”
    - POT = 35% ; CUT = 2,5; RÎ = S+P+2
  - instituții și servicii profesionale – „**Is**”
    - POT = 35% ; CUT = 2,5; RÎ = S+P+4-6
  - căi de comunicație rutieră – „**Ccr**”
- retrageri : minim 5,0 m / aliniament

### Concluzii :

Din analiza documentațiilor de urbanism aprobate în perioada 2007 - 2012 se constată tendința de valorificare superioară a terenurilor din această zonă prin realizarea de **locuințe colective înalte cu spații libere la nivelurile inferioare (comerț, birouri)** sau reconversia unor construcții existente aflate în stare bună, pentru alte funcțiuni.

3. Teritoriul ce face obiectul prezentei documentații a fost studiat și în cadrul PUZ - ului „ZONA GARA DE VEST – ARTERA DE LEGĂTURĂ SUD – VEST”, aprobat prin HCL nr. 384/24.11.2009, modificat și aprobat prin HCL nr. 112/27.03.2015)

Obiectul aceluia PUZ l-a constituit valorificarea zonei cuprinse între Gara de Vest și Gara de Sud (desfășurată de-a lungul străzilor Libertății și Depoului), având în vedere noile tendințele de dezvoltare după 10 ani de la aprobarea PUG.

### 3.3. Valorificarea cadrului natural

Terenul în sine nu prezintă forme de relief deosebite sau alte elemente naturale care să poată fi puse în valoare prin amenajări peisagistice sau prin volumetria și destinația construcțiilor.

Dar având în vedere noua destinație urbanistică și vecinătățile imediate, se va urmări realizarea unui mediu ambiant cât mai adecvat funcțiunii rezidențiale prin crearea – între blocurile propuse – a unor spații verzi cu caracter decorativ și rol de relaxare.

### 3.4. Modernizarea circulației

► Accesele rutiere în incinta noului cartier se vor efectua dinspre str. Vorniceii, pentru care se menține profilul existent (12,50 – 14,50 m între aliniamente).

Practic, vor exista 2 accese auto amplasate astfel :

- între Bloc 1 și 2, către :

- parcare de la suprafață (10 locuri), destinate spațiilor cu alte destinații din complex
- rampa spre parcarile din subsolurile 1 și 2 ale Blocului 1 (total 88 loc)

Notă : Accesul se va realiza cu racord simplu cu raze 6,00 m pe lățimea de 14,80 m.

- pe latura de NE a Blocului 2, către :

- rampa spre parcarile din subsolurile comune ale Blocurilor 2 + 3 (total 187 loc)

Notă : Accesul se va realiza cu racord simplu cu raze de 6,00 m pe lățimea de 5,50 m.

Rampele de acces vor fi prevăzute cu sistem de degivrare și pantă de 18 %.

**Tabel sintetic** privind locurile de parcare aferente ansamblului rezidențial (168 apartamente) :

Nivel	Bloc 1	Bloc 2+3	total
Subsol 1	45	99	144
Subsol 2	43	88	131
Total subteranan	88	187	275
Total suprateran			10 *
Total parări	88	187	285

\* aferente spațiilor comerciale amplasate la parterul și demisolul Blocurilor 1 și 2 (cca 500 mp/bloc), calculate conform HGR nr. 525/1996, Anexa 5, pct. 5.3.1.

#### **Mențiune specială** :

Conform Anexei nr. 5 la RGU (HGR nr. 525/1996) – Parcaje, pct. 5.11.1 – locuințe colective, pentru cele 168 apartamente sunt necesare un număr de maxim 84 locuri de parcare (1 loc la 2 apartamente).

Prin proiectul elaborat de SC 2B BLOCK STUDIO SRL, pentru cele 168 apartamente (informativ) s-a asigurat un total de 275 spații de parcare, reprezentând 1,63 locuri de parcare/apartament.

► Accesele pietonale în cele 3 blocuri se vor efectua la cota parterului.

În cazul Blocurilor 1 și 2 (cele dinspre str. Vorniceii) se vor separa fluxurile pentru cele două funcțiuni (locuire, respectiv comerț și servicii).

► Căile de comunicație din cadrul ansamblului rezidențial propus (alei carosabile / semicarosabile, trotuare, locuri de parcare / staționare, platforme, etc.) vor fi administrate în sistem de condominiu \*.

\* Definițiile termenelor de „condominiu” și „unitate individuală” se regăsesc în Legea nr. 310/06.10.2009 privind aprobarea OUG nr. 210/04.12.2008 (MO nr. 835/2008) pentru completarea Legii Locuinței nr. 114/1996, prin care s-au modificat literele „i)” și „j)” de la art. 2, pct. 1.

#### **Notă f. f. importantă** :

Soluțiile de arhitectură din prezenta documentație (amplasarea în cadrul terenului, partiul, numărul de apartamente și locuri de parcare) **sunt informative**. Acestea se vor putea modifica la următoarele faze de proiectare, în funcție de condițiile impuse de avizatori sau de dinamica pieței imobiliare, dar se vor încadra obligatoriu în indicatorii urbanistici maximali propuși :

- POT = 40 %
- CUT = 3,5
- RÎ = 2S+D+P+6



### **3.5. Zonificarea funcțională - reglementări și indicatori urbanistici**

#### **3.5.1. Construcții propuse**

► Pe acest teren se intenționează realizarea unui ansamblu rezidențial de tip condominiu compus din **3 blocuri** în regim de înălțime **2S + D + P + 6** (total 168 apartamente) repartizate astfel (**informativ**) :

**Tabel 1 :**

Nivel	Bloc 1	Bloc 2	Bloc 3	total
Demisol	4	5	6	15
Parter	4	5	6	15
Etaj 1 ÷ 6	48	54	36	138
Total	56	64	48	168

Ca tipuri de apartamente, în funcție de numărul de camere, situația se prezintă astfel (**informativ**) :

**Tabel 2 :**

Tip apart.	Bloc 1	Bloc 2	Bloc 3	total
- 3 camere	42	44	38	124
- 2 camere	14	20	10	44
Total	56	64	48	168

Se estimează o populație de cca 600 locuitori.

### **CENTRALIZATOR SUPRAFEȚE CONSTRUITE**

• Așa cum rezultă din Tabelul 3, la nivelurile inferioare (demisol și parter) ale Blocurilor 1 și 2 (situate spre str. Vorniceii) sunt prevăzute spații comerciale, servicii și birouri.

• Toate cele 3 blocuri sunt proiectate cu locuri de parcare amplasate pe două niveluri la subsolurile 1 și 2, cu precizarea că subsolurile Blocurilor 2 și 3 sunt comune :

**Tabel 3 – suprafețe construite (informativ) :**

Nivel (funcțiune)	Bloc 1 (mp)	Bloc 2 (mp)	Bloc 3 (mp)	Total (mp)
Subsol 1 (parcare)	1665	3205		4870
Subsol 2 (parcare)	1665	3205		4870
Demisol (vezi notă)	750 *	815 *	595 **	2160 <sup>1</sup>
Parter (vezi notă)	750 *	815 *	595 **	2160 <sup>1</sup>
Etaj 1 (loc.)	750	815	595	2160 <sup>1</sup>
Etaj 2 (loc.)	750	815	595	2160 <sup>1</sup>
Etaj 3 (loc.)	750	815	595	2160 <sup>1</sup>
Etaj 4 (loc.)	750	815	595	2160 <sup>1</sup>
Etaj 5 (loc.)	750	815	595	2160 <sup>1</sup>
Etaj 6 (loc.)	750	815	595	2160 <sup>1</sup>

\* spații comerciale, birouri + locuințe

\*\* exclusiv locuințe

<sup>1</sup> fără balcoane

Indicatori spațiali rezultați (informativ) :

- suprafața construită totală = 2160 mp
- suprafața desfășurată totală = 17280 mp (nivelurile D ÷ E6, fără balcoane \*)
- suprafața desfășurată totală = 27020 mp (inclusiv subsolurile S1 și S2)

Indicatori urbanistici rezultați (informativ) :

- POT = 35,41 %
- CUT = 2,83 (s-au luat în calcul nivelurile D ÷ E6, fără balcoane \*)

\* conform precizărilor din Anexa nr. 2 (Definiții) la Legea nr. 350/2001

► Referitor la spațiile parcare aferente ansamblului rezidențial proiectat, s-a propus un total de 285 locuri, repartizate astfel (informativ) :

Nivel	Bloc 1	Bloc 2+3	total
Subsol 1	45	99	144
Subsol 2	43	88	131
Total subteran	88	187	275
Total suprateran			10 *
Total	88	187	285

\* aferente spațiilor comerciale amplasate la parterul și demisolul Blocurilor 1 și 2

**Notă f. f. importantă :**

Soluțiile de arhitectură din prezenta documentație (amplasarea în teren, partiul, numărul de apartamente și locuri de parcare) **sunt informative.**

Acestea se vor putea modifica la următoarele faze de proiectare, în funcție de condițiile impuse de avizatori sau de dinamica pieței imobiliare, dar **se vor încadra obligatoriu în indicatorii urbanistici propuși privind POT, CUT, regimul de înălțime și aliniere.**

3.5.2. Propuneri urbanistice

În vederea realizării ansamblului rezidențial, se propun următoarele :

• schimbare destinație teren din cele 2 zone funcționale identificate în PUG și PUZ aprobate în „**zona mixtă locuințe colective înalte / instituții și servicii**” – „**Lb / IS**”, cu indicatori urbanistici maximali :

- POT = 40 %
- CUT = 3,5
- RÎ = 2S+D+P+6 (Hmax = 25 m)

• retrageri :

- 12,00 m / ax, respectiv 5,00 m față de aliniamentul existent / propus la str. Vorniceii
- 10,00 m față de latura de NE
- 3,00 m față de celelalte laturi ale incintei

**Notă f. f. importantă :**

- edificabilul propus se referă la volumele construite supraterane, cu excepția teraselor și balcoanelor care vor respecta Codul civil
- parcarile din subteran se vor amplasa cu respectarea Codului civil

- spații verzi :

- plantații decorative (altele decât „Ppr”) : 40 % din suprafața zonei mixte „Lb/IS” (total 2248 mp)
- plantații de protecție spre zona „Inex/ISr/Ppr” (fâșie cu lățimea de 3 m) : 480 mp

Notă importantă : Suprafața totală de spații verzi (2728 mp) reprezintă 44,72 % din total incintă !

- se mențin prevederile din PUG și PUZ - urile aprobate (aflate în valabilitate) pentru celelalte parcele din zona învecinată (încadrare funcțională, indicatori urbanistici maximali, etc.)

### BILANȚ TERITORIAL **PROPUȘ** TEREN STUDIAT – pe zone funcționale :

Destinația funcțională	mp	%
- zona mixtă locuințe colective înalte / instituții și servicii – „Lb / IS”	5620	65,56
- zona plantații de protecție – „Ppr”	480	5,60
- zonă căi de comunicație rutieră – „Ccr”	2472	28,84
Total studiat	8572	100,00

### BILANȚ TERITORIAL **COMPARATIV** TEREN STUDIAT - pe zone funcționale :

Destinația funcțională	EXISTENT		PROPUȘ	
	mp	%	mp	%
- zona „Inex/ISr/Ppr”/„CM1b”	6100	71,16	-	-
- zona mixtă „Lb / IS”	-	-	5620	65,56
- zona „Ppr”	-	-	480	5,60
- zona „Ccr”	2472	28,84	2472	28,84
Total studiat	8572	100,00	8572	100,00

### BILANȚ TERITORIAL – posibilități de ocupare a zonei „Lb / IS” conform PUZ (informativ) :

TOTAL INCINTĂ	mp	%
	5620	100
- construcții (max)	2248	40
- circulații	1124	20
- spații verzi decorative (altele decât „Ppr”)	2248	40

### 3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

- prin racordare / extindere rețelele tehnico – edilitare existente în zonă (energie electrică, apă, gaze, canalizare)
- colectarea deșeurilor menajare se va face în camere speciale amenajate la fiecare bloc, urmând a fi evacuate de către echipajele de salubritate în baza unui contract de prestări servicii

### 3.7. Protecția mediului

- Prin modul de amplasare în teren a celor 3 blocuri și limitarea regimului maxim de înălțime la 6 niveluri se asigură condițiile de însorire ale apartamentelor din clădirile învecinate situate de ambele părți ale str. Vorniceii
- Prin modul de rezolvare a utilităților și circulației, precum și prin prevederea unor spații verzi cu caracter de protecție față de zona „Inex/ISr/Ppr” - se estimează că ansamblul propus este de natură să preîntâmpine orice factor de risc pentru sănătatea locatarilor.

### **3.8. Obiective de utilitate publică**

În planșa referitoare la „proprietatea asupra terenurilor” au fost diferențiate :

- terenuri proprietate publică de interes local
- terenuri proprietate privată de interes local
- terenuri proprietate privată a persoanelor fizice / juridice

#### **Mentiune :**

Cele mai apropiate unități de învățământ sunt :

- Grădinița „Pișcoțel” – str. Domnișori nr. 7
- Grădinița „Hello kids” – str. Frăsinet nr. 2
- Școala Gimnazială Ioan Alexandru Bassarabescu – Aleea Strunga nr. 2

## **CAPITOLUL 4 – CONCLUZII; MĂSURI ÎN CONTINUARE**

### **4.1. Concluzii**

- Planul urbanistic zonal tratează unitar această zonă în vederea dezvoltării urbanistice armonioase, amenajării teritoriului și echipării edilitare
- Categoriile de intervenție stabilite prin Regulamentul Local de Urbanism aferent jalonează atât activitățile de proiectare și avizare, cât și condițiile de construibilitate și restricții, care vor trebui să fie cunoscute și respectate de beneficiar cât și de proprietarii rețelelor sau lucrărilor publice din zonă.

### **4.2. Măsuri în continuare**

- Avizarea Planului Urbanistic Zonal în CTATU Ploiești
- Aprobarea PUZ prin Hotărâre a Consiliului Local al municipiului PLOIEȘTI
- Întocmirea documentațiilor și obținerea avizelor necesare autorizațiilor de construire pentru obiectivele propuse, inclusiv pentru infrastructură (drumuri, rețele).

#### **Note foarte importante :**

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

După aprobarea PUZ și în vederea realizării efective a investițiilor respective, proprietarul terenului va solicita Primăriei Municipiului Ploiești – eliberarea unui alt certificat de urbanism, document în care vor fi menționate avizele specifice construirii unor astfel de obiective.

Întocmit  
**arh. Andreea Aluchi**