

GADART DESIGN S.R.L.

Str. Alexandru Odobescu Nr. 80, Ploiesti, Jud. Prahova

Tel. Fix 0344 101 135, Mob. 0753 800 069

Mail : go_art_design@yahoo.com

**PLAN URBANISTIC ZONAL –
PUZ – RIDICARE RESTRICTIE- CONSTRUIRE IMOBIL DE LOCUINTE
P+2, PARCARI AUTO, ALEI PIETONALE, IMPREJMUIRE**

Amplasament: Ploiesti , Str. Fortunei nr.6

Beneficiar: SERBAN SILVIU NICOLAE

Faza: PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.)

Data: Sept. 2021

GADART DESIGN S.R.L.

Str. Alexandru Odobescu Nr. 80, Ploiesti, Jud. Prahova

Tel. Fix 0344 101 135, Mob. 0753 800 069

Mail : go_art_designn@yahoo.com

FOAIE DE CAPĂT

Denumirea lucrării:

ELABORARE PUZ PENTRU RIDICARE RESTRICTIE- CONSTRUIRE
IMOBIL DE LOCUINTE P+2, PARCARI AUTO, ALEI PIETONALE,
IMPREJMUIRE

Amplasament :

Ploiesti , Str. Fortunei nr.6

Beneficiari:

SERBAN SILVIU NICOLAE

Proiectant general

S.C. GADART DESIGN S.R.L. Ploiesti, Str. Alexandru Odobescu nr. 180
arh. Gogonea Valentin Robert

Faza de proiectare

PLAN URBANISTIC ZONAL

Data elaborării

Sept. 2021

GADART DESIGN S.R.L.

Str. Alexandru Odobescu Nr. 80, Ploiesti, Jud. Prahova

Tel. Fix 0344 101 135, Mob. 0753 800 069

Mail : go_art_designn@yahoo.com

LISTA ȘI SEMNĂTURILE PROIECTANȚILOR

Specialist RUR

Urbanism/ arh. Gogonea Valentin Robert

Proiectant general

Urbanism/ arh. Gogonea Valentin Robert

GADART DESIGN S.R.L.

Str. Alexandru Odobescu Nr. 80, Ploiesti, Jud. Prahova

Tel. Fix 0344 101 135, Mob. 0753 800 069

Mail : go_art_designn@yahoo.com

BORDEROU

Piese scrise

Cerere Foaie de titlu

Foaie de capăt

Lista și semnăturile proiectanților

Borderou

Memoriu de specialitate

Certificat de urbanism nr. 1182 din 14.09.2019

Extras de carte funciară nr. 8263/31.01.2019 Ploiesti

Plan de amplasament si delimitare imobil CF nr. 141532

Piese desenate

Incadrarea in zona

01-A

Foto amplasament

02-A

Situația existentă conform PUG aprobat prin HCL 209/1999

03-A

Reglementari urbanistice

04-A

Mobilare urbana

05-A

Propunere 3D

06-A

arh. Gogonea Valentin Robert

GADART DESIGN S.R.L.

Str. Alexandru Odobescu Nr. 80, Ploiesti, Jud. Prahova

Tel. Fix 0344 101 135, Mob. 0753 800 069

Mail : go_art_design@yahoo.com

MEMORIU DE SPECIALITATE

1. OBIECTUL LUCRĂRII

Prezenta documentație are ca obiect întocmirea unui Plan Urbanistic Zonal, pentru terenul situat în Ploiesti, strada Fortunei în vederea realizării obiectivului "CONSTRUIRE IMOBIL DE LOCUINTE P+2 , PARCARI AUTO, ALEI PIETONALE "

Prin prezentul se stabilesc condițiile pentru: Utilizarea funcțională a terenului, în conformitate cu legislația în vigoare;

- Reglementarea caracterului terenurilor studiate;
- Modul de ocupare a terenurilor și condițiile de realizare a construcțiilor;
- Amenajarea teritoriului în corelare cu cadrul natural și cadrul construit existent.
- Obiectul Studiului de Oportunitate consta în analizarea și evaluarea problemelor funcționale și tehnice din zonă, ținându-se cont de strategia de dezvoltare urbană a administrației locale și județene.

Se studiază de asemenea oportunitatea dezvoltării unui imobil de locuințe cu o volumetrie caracteristică zonei în care se situează.

Terenul valorifică poziția apropiată față de toate rețelele existente și față de accesul ușor către obiective importante ale orașului.

SURSE DOCUMENTARE ȘI ANALITICE

Pentru întocmirea documentației au fost luate în considerare următoarele informații cu caracter analitic:

- Planul Urbanistic General Ploiesti, aprobat prin HCL 209/1999 si HCL 382/2009

2. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII URBANISTICE

Încadrarea în teritoriu.

1.3 Terenul care face obiectul prezentului studiu face parte din intravilanul localității Ploiesti și este situat în partea centrala a orașului, în zona cuprinsă între Str. Gheorghe Doja(în Sud) și Str. Pietrarilor(în Nord).

Zona studiată are o suprafață totală de 655 mp. Terenurile studiate sunt bordate la:

- Nord – Nr. Cad. 5830
- Est – Directia Judeteana de politie
- Sud – Munteanu Gheorghe
- Vest – Str. Fortunei

Caracterul zonei.

2.3 În prezent, terenul studiat, așa cum rezultă din extrasul de carte funciară are pe el doua constructii parter pentru care s-a obtinut o autorizatie de construire.

–Conform PUG aprobat prin HCL 209/1999 prelungit prin HCL 382/2009,

- terenurile se încadrează în zonă insituții publice, servicii si functiunide interes general cu interdictie de construire pana la elaborare PUZ/PUD .

- terenul se încadrează în urmatoarele zonă

IS-zona pentru institutii si servicii de interes general

ISr-cu restrictii intocmire PUZ/PUD

3.3 Terenul este deservit de infrastructura rutieră și are acces de pe strada Fortunei

Situația juridică a terenurilor/ Ocuparea terenurilor.

4.3 Terenul care face obiectul documentației este proprietate privată a Doamnei Ionescu Coralia-Cornelia ,anexate documentației.

Echipare edilitară.

5.3 În prezent, zona este deservită de utilități după cum urmează:
Există o rețea de apă și canal- Rețea Apa Nova- Terenul studiat având record la această rețea.

Curent electric se află pe strada Fortunei- Terenul studiat având record la această rețea.

Rețeaua de gaz se află pe strada Fortunei- Terenul studiat având record la această rețea.

Rețeaua de telefonie și rețea de televiziune prin cablu se află pe strada Fortunei- Terenul studiat având record la această rețea.

Disfuncționalități.

6.3 Fiind un teren cu două construcții vechi care n-au mai fost locuite de mult timp , terenul este momentan acoperit de vegetație spontană crescută haotic.

Principalele disfuncționalități sesizate în zonă sunt :

-Dezvoltare orașului pentru zona centrală este îngreunată de lipsa unor reglementări urbanistice clare cu restricții de construire.

Din aceste motive deși vorbim de zona centrală a unui municipiu important al țării , zona studiată s-a dezvoltat încet fără performanțe urbanistice și arhitecturale, neexploatându-se potențialul imobiliar existent.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

Dezvoltare urbană.

7.3 Terenurile se află în vecinătatea sediului de poliție al Municipiului Ploiești de pe strada Gheorghe Doja .

Conform prevederilor din PUG Ploiești, HCL 209/1999 aprobat și prelungit prin HCL 382/2009 - terenul se încadrează în zonă instituții publice, servicii și funcțiuni de interes general.

Conform prevederilor Masterplanului, zona studiată se încadrează în

zona valorica A, conform HCL nr. 553/2011 si nr. 361/2012
- Marirea fondului de locuințe și creșterea calității locuirii, zone rezidențiale coerente obținute prin urbanizare. Conform prevederilor Planului Urbanistic General, zona studiată se încadrează în unitățile teritoriale de referință:
IS-zona pentru institutii si servicii de interes general
ISr-constructii complexe, cu restrictii intocmire PUZ/PUD

Regim mixt de inaltime.

Retragere de 3-5 m fata de aliniament sau respecta aliniamentul existent.

Se propune realizarea unui imobil de locuinte.

Regimul de înălțime propus pentru aceasta parcela este de maxim P+2E , și cu un coeficient de utilizare al terenului (CUT) de max 1,5. La elaborarea propunerilor de dezvoltare urbanistică s-au ținut cont de următoarele:

- Retragerea față de limita parcelor învecinate , mai mare sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte dar nu mai mică de 3.00 m;
- Volume cu un regim de înălțime maxim P+2; -

Armonizarea funcțiunilor propuse cu prevederile Masterplanului și PUG-ului aprobat.

- Aliniere: imobilele propuse vor fi dispuse conform planului, de-a lungul unei axe paralela cu Limita de proprietate cu str. Fortunei
- Ele vor păstra față de limitele laterale de proprietate distanțe egale cu cel puțin înălțimea clădirii celei mai înalte dar nu mai mică de 3.00 m; și h maxim = 12 m.

Conform PMUD , str. Gheoghe Doja se afla in categoria 3 de drum al rețelilor de Transport urban. Sunt prevazute propuneri de reamenajare a profilului strazii Gheorghe Doja cu un traseu dus – intors pentru biciclete.

Ne aflam in vecinatatea unui punct internodal principal al transportului public .

Vecinatatea fata de central commercial Mall Afi Ploiesti si Halele Centrale impreuna cu piata, fac din aceasta zona o destinatie pietonala si auto foarte solicitata.

Modernizarea circulației.

8.3 Nu este cazul starzii Fortunei.

Conform PMUD , str. Gheoghe Doja se afla in categoria 3 de drum al retelelor de Transport urban.Sunt prevazute propuneri de reamenajare a profilului strazii Gheorghe Doja cu un traseu dus – intors pentru biciclete.

Ne aflam in vecinatatea unui punct internodal principal al transportului public .

Vecinatatea fata de central commercial Mall Afi Ploiesti si Halele Centrale impreuna cu piata, fac din aceasta zona o destinatie pietonalasi auto foarte solicitata.

Zonificare funcțională -bilanț teritorial, indici urbanistici

Funcțiunea propusă pentru zona studiată este „ RIDICARE RESTRICTIE PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL DE LOCUINTE P+2 , PARCARI AUTO, ALEI PIETONALE ”. Suprafața terenului studiat va fi zonificat astfel:

Se propune un nou UTR - N 15.1

IS-zona pentru institutii si servicii de interes general

existent	propus
P.O.T.=50%	P.O.T.=50%
C.U.T.=1.5	C.U.T.=1.5

BILANT TERITORIAL			
	EXISTENT		PROF
TOTAL TEREN	655.00	100 %	655
S. CONSTRUITA PROPUSA	0.00	0.00 %	327
DRUMURI SI TROTUARE	0.00	0.00 %	0
SPATII VERZI	655.00	100.00 %	128
Dezvoltarea echipării edilitare. ALEI PIETONALE SI AUTO	0.00	0.00 %	200

Pentru deservirea edilitară a construcției propuse prin prezenta documentație, se vor propune următoarele lucrări cu caracter tehnico- edilitar:

- racordarea la rețeaua publică de apă/ canal, existentă pe teren
- branșarea la rețeaua de alimentare cu energie electrică a orașului, rețea existentă pe Str Fortunei;
- racordarea la rețeaua de gaze existentă pe teren, cu modificarea aferenta pentru o noua constructie;

- colectarea și depozitarea deșeurilor se va realiza în containere speciale, urmând a fi evacuate periodic;
- rețelele de telefonie și rețelele de televiziune prin cablu, existente în zonă, vor face posibilă branșarea obiectivelor propuse la aceste rețele.

4. PREZENTAREA CONSECINTELOR ECONOMICE SI SOCIALE LA NIVELUL UNITATII TERITORIALE DE REFERINTA

Dezvoltarea unui nou proiect imobiliar in zona va aduce un plus valoare dezvoltarii zonei central a municipiului.

5. CATEGORIILE DE COSTURI CE VOR FI SUPORTATE DE INVESTITORII PRIVAȚI ȘI CATEGORIILE DE COSTURI CE VOR CĂDEA ÎN SARCINA AUTORITAȚII PUBLICE LOCALE

Costuri suportate de investitori.

21.3 Investitorii vor suporta urmatoarele costuri: toate lucrările de proiectare necesare implementării soluției propuse.

- costurile legate de lucrările de cadastru.
- costurile legate de avizarea PUZ-ului și a studiilor premergătoare.
- toate costurile legate de proiectarea, avizarea și edificarea viitoarelor construcții.
- costurile legate de extindere si bransament- daca este cazul
- costurile amenajării parcajelor, circulației auto și pietonale, costurile racordurilor auto la stradă.
- Toate costurile legate de edificarea construcțiilor

Costuri ce cad în sarcina autorităților publice locale.

31.3 Nu este cazul.

CONCLUZII

La baza criteriilor de intervenție și a reglementărilor propuse prin prezenta documentație, au stat următoarele obiective principale:

- realizarea unei dezvoltări urbane corelată cu necesitățile actuale ale pieței, cu legislația în vigoare și cu tendințele de dezvoltare urbană ale orașului;
- corelarea cu planurile urbanistice reglementate și aprobate pentru acea zonă;
- rezolvarea coroborată a problemelor urbanistice, edilitare, rutiere și a problemelor legate de mediu.

Întocmit, Arh. Gogonea Valentin Robert
Specialist RUR



