



# MEMORIU DE PREZENTARE

- Denumirea lucrării: Studiu de Oportunitate pentru  
**P.U.Z. - RIDICARE RESTRICTIE CONSTRUIRE ,  
MODIFICARE REGIM ALINIAMENT SI ALINIERE ,  
SCHIMBARE DESTINATIE DIN ZONA PREDOMINANT  
REZIDENTIALA IN BLOCURI CU REGIM DE INALTIME  
P+2-4 , P+5-10 IN ZONA MIXTA LOCUINTE / INSTITUTII SI  
SERVICII**
- Amplasament: mun.Ploiesti, str. GHEORGHE GRIGORE CANTACUZINO , nr. 122 , 124 , jud. PRAHOVA
  - Beneficiar: **S.C. ANDANAUTO S.R.L.**
  - Proiectant: Arh. BOGDAN GEORGESCU
  - Data elaborării: 09.09. 2016

## ***1.2. Obiectul documentatiei***

---

Prezenta documentatie Studiu de oportunitate privind intocmire Studiu de Oportunitate pentru **P.U.Z. - RIDICARE RESTRICTIE CONSTRUIRE , MODIFICARE REGIM ALINIAMENT SI ALINIERE , SCHIMBARE DESTINATIE DIN ZONA PREDOMINANT REZIDENTIALA IN BLOCURI CU REGIM DE INALTIME P+2-4 , P+5-10 IN ZONA MIXTA LOCUINTE / INSTITUTII SI SERVICII** este o etapa premergatoare realizarii unui imobil S + P + 2E cu spatii comerciale la parter si locuinte la etaj .

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

---

- Planul Urbanistic General al orasului Ploiesti ;
- Acte de proprietate
- Ridicare topografică sc. 1:500
- Deplasari in teren

## **CAPITOLUL 2 – STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII**

### ***2.1. Evoluția zonei***

---

- Terenul este proprietatea:  
-- S.C. ANDANAUTO S.R.L. conform contractului de vanzare cumparare autentificat cu nr..5355/ 06.09.2007 si a extrasului de carte funciara de informare nr.123948 eliberat de BCPI Ploiesti

Str. Gh. Grigore Cantacuzino este una din arterele majore ale Ploiestiului si este modernizata la 4 benzi de circulatie in zona studiata , cu un profil transversal de 12,00 m carosabil si trotuare de 1,5 – 3.0 m latime

Fronturile construite in ultimii 55 de ani sunt formate din cladiri parter , parter si 1 etaj pana la 9 sau 10 etaje.

In ultimii ani s-au construit foarte multe plombe , majoritatea P+1 – 3 , in special in zona studiata.

Prin schitele de sistematizare de pana in 1989 si prin P.U.G.-urile actuale a fost propusa o strapungere a strazii Vasile Lupu pana in str. Cantacuzino , aprobata in 1998 , cu un traseu ce trebuie modificat – reactualizat .

Mentinerea posibilitatii modernizarii – prin strapungere – a strazii Vasile Lupu determina pentru proprietatile din zona studiata – suprafete de teren care nu pot fi construite cu interdictie de construire .

#### ***Incadrarea în localitate***

Terenul studiat, are o formă trapezoidală si este situat in partea Nordica a municipiului..  
vecini:

- la Nord– Propr. M.D. ZAHIU LUMINITA
- la Est – Propr. DUTA NICOLAE
- la Vest- Propr. IONESCU MARIA
- la Sud - Str. GHEORGHE GRIGORE CANTACUZINO

Strada Gh. Grigore Cantacuzino , artera majora in Ploiesti din directia Vest spre centru si delimiteaza U.T.R. – urile din zona de nord si cele din zona de Vest

### ***2.3. Elemente ale cadrului natural***

---

Amplasamentul se prezinta relativ plat, fara diferente majore de inaltime

### ***2.4. Circulația***

---

Terenul studiat are acces de pe Str. GHEORGHE GRIGORE CANTACUZINO situata pe latura de Sud a amplasamentului , artera majora a municipiului Ploiesti , face legatura intre centrul civic al orasului cu cartierele de Vest si traseul spre Targoviste

In 1998 a fost aprobata modernizarea strazii Vasile Lupu prin strapungere , pana la intersectia cu str. Gh. Grigore Cantacuzino

Traseul acestei strapungeri a fost usor reactualizat prin existenta sau aparitia unor puncte obligate neluate in considerare la data elaborarii documentatiei

### ***2.5. Ocuparea terenurilor***

---

Pe amplasament nu se afla nici o constructie

### ***2.6.Echiparea edilitară***

---

Exista posibilitati de racordare la toate retelele edilitare:apa, energie electrica, gaze natural, canalizare si telefonie

### ***2.7. Probleme de mediu***

---

Datorita functiunii obiectivului propus nu sunt evidentiata probleme de mediu.

### ***2.8. Opțiuni ale populației***

---

Comunitatea locala este favorabila intentiei beneficiarului prin acordul dat de primarie , sprijinind demersurile investitorilor interesati in vederea realizarii de noi obiective si valorificarea resurselor locale si forta de munca disponibila , in conditiile protejarii mediului natural.

Punctul de vedere al elaboratorului prezentului PUZ este de asemenea favorabil solicitarii beneficiarului, considerand iminenta intentia acestuia .

## CAPITOLUL 3 - PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

### 3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

---

Ridicarea topografică a terenului studiat, scara 1: 500, cu cote și curbe de nivel, arată că terenul se prezintă relativ plat.

### 3.2. Prevederi ale P.U.G

---

Din punct de vedere al încadrării amplasamentului în documentațiile aprobate, terenul este situat în intravilan în UTR - **N5** cu indicatorii urbanistici maximali POT=50%, CUT= 1.5, destinată de Zona parcare orășenească, retrageri laterale și posterioare conform codului civil, retragere între 2 construcții, minim înălțimea celei mai înalte sau mai puțin cu studiu de însoțire.

Categoria de folosință a terenului este curți construcții

### 3.3. Valorificarea cadrului natural

---

Amplasarea investiției nu va conduce la schimbarea destinației terenului din zonele învecinate, acestea fiind utilizate în continuare în scopuri locative

În absența unor emisii de poluanți din procesele tehnologice desfășurate pe amplasament, posibilitatea dezvoltării oricăror culturi agricole pe terenurile învecinate nu va fi afectată.

### 3.4. Modernizarea circulației

---

Una din problemele principale de rezolvat prin acest P.U.Z este respectarea documentației de modernizare a străzii Vasile Lupu prin strapungere spre str. Gh. Grigore Cantacuzino.

Pe traseul propus cu profil maxim de 4 benzi a fost prevăzută restricție de construire

Profilul prelungirii străzii Vasile Lupu în zona studiată, este de maxim 4 benzi de circulație (4 X 3.4 m = 14 m carosabile) și trotuare pe ambele laturi de câte 1.5 m

Str. Gh. Grigore Cantacuzino are în zona studiată un profil transversal de 4 benzi de circulație (3,0 x 4 = 12 m) și trotuare pe ambele părți de 1,5 – 3,0 m.

Cele două străzi nefiind coliniare, o circulație Nord – Sud prin aceste intersecții cu str. Gh. Grigore Cantacuzino, nu este corespunzătoare și trebuie descurajată

### 3.5. Zonificarea funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indicatori urbanistici

Se propune ca terenul studiat să aparțină unui nou UTR, cu următoarele prevederi:

---

- **Varianta 1 de reglementări** – Ridicarea tuturor restricțiilor de construire de pe terenul studiat, anularea prelungirii străzii Vasile Lupu prin strapungere, și modificare regim aliniament și aliniere al profilului 8 - 8 la 9 respectiv 12 ml față de prevederile P.U.G de 15 respectiv 20 ml. Schimbarea destinației terenului din zona predominant rezidențială în blocuri cu regim de înălțime p+2-4, p+5-10 în zona mixtă locuințe / instituții și servicii
- **Varianta 2 de reglementări** – Ridicarea restricției de construire generate de intersecție și a restricției de construire până la elaborarea P.U.D. – P.U.Z și păstrarea restricției de construire pentru o viitoare prelungire prin strapungere a străzii Vasile Lupu dar prin modificarea regimului de aliniament și aliniere al profilului stradal 7 - 7 la 9 respectiv 11 ml față de prevederile P.U.G de 14 respectiv 19 ml. Modificare regim aliniament și aliniere al profilului 8 - 8 la 9 respectiv 12 ml față de prevederile P.U.G de 15 respectiv 20 ml. Schimbarea destinației terenului din zona predominant rezidențială în blocuri cu regim de înălțime p+2-4, p+5-10 în zona mixtă locuințe / instituții și servicii
- **Varianta 3 de reglementări** - Ridicarea restricției de construire generate de intersecție și a restricției de construire până la elaborarea P.U.D. – P.U.Z,

incurajarea realizarii unei prelungiri prin strapungere a str. Vasile Lupu . Modificarea regimului de aliniament si aliniere al profilului stradal 7 - 7 la 9 respectiv 11 ml fata de prevederile P.U.G de 14 respectiv 19 ml . Modificare regim aliniament si aliniere al profilului 8 - 8 la 9 respectiv 12 ml fata de prevederile P.U.G de 15 respectiv 20 ml. Schimbarea destinatiei terenului din din zona predominant rezidentiala in blocuri cu regim de inaltime p+2-4 , p+5-10 in zona mixta locuinte / institutii si servicii. Transformarea spatiului ramas neconstruibil de la intersectia str. Vasile Lupu cu str. Gh. Grigore Cantacuzino in zona verde .

---

## **CAPITOLUL 5 – ASIGURAREA UTILITATILOR**

Pentru realizarea și exploatarea investitiei vor fi asigurate următoarele utilități:

- a) Energie electrica-bransament propus.
- b) Alimentarea cu apă. –bransament propus
- c) Gaze naturale. —bransament propus
- d) Salubritate. Contract cu firma salubritate locala.
- e) Canalizare. –Bransament propus

### **COSTURI AFERENTE INVESTIȚIEI**

Costurile aferente asigurării rețelelor necesare si ale investitiei vor fi suportate de investitori .

### **NORME DE TRAFIC**

Circulatia adusă de investiția ce urmează a se materialize pe amplasament nu va influenta modul in care circulatia se desfasoara la momentul actual.

### **IMPACTUL ASUPRA FACTORILOR DE MEDIU**

Construcțiile proiectate nu prezintă nici un fel de elemente funcționale sau de alta natură care ar putea prejudicia mediul natural și construit existent.

Colectarea gunoiului menajer se va face prin sortare pe tipuri de materiale colectate (separat sticla, hartie, resturi menajere), containerizate și preluate de firme specializate în baza contractelor de prestari de servicii pe care le va incheia investitorul.

Vor fi prevăzute spații verzi cu rol de protecție între aliniament si regimul de aliniere, totodată creând îmbunătățirea microclimatului și înfrumusețarea peisajului.

**Î N T O C M I T**  
**Arh. BOGDAN GEORGESCU**