

● Denumire proiect :

**PUZ : SCHIMBARE DESTINAȚIE TEREN DIN „ZONĂ CU FUNCȚIUNI COMERCIALE ȘI DE SERVICII” ÎN : „ZONĂ LOCUINȚE INDIVIDUALE P+1, P+2 ȘI DOTĂRI COMPLEMENTARE / SERVICII”, „ZONĂ CĂI DE COMUNICAȚII RUTIERE” ȘI „ZONĂ SPAȚII PLANTATE AFERENTE CIRCULAȚIILOR RUTIERE”, MODIFICARE CARACTERISTICI PARCELE CONSTRUIBILE ȘI MOD AMPLASARE PE LOT ȘI PARCELARE PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE ÎNȘIRUITE**

- Amplasament : municipiul **PLOIEȘTI**, str. Rudului nr. 262 (NC 8703)
- Beneficiari :
  - **SC CONSTMAT SRL**
  - **SC TARGET 1799 CONSTRUCT SRL**
  - **ROȘU PETRE – TRAIAN SI ROȘU ANA MARIA MIHAELA**

VOLUMUL 1

**BORDEROU PIESE SCRISE**

MEMORIU DE PREZENTARE

CAPITOLUL 1 - INTRODUCERE

- 1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI
- 1.2. OBIECTUL P.U.Z.
- 1.3. SURSE DOCUMENTARE

CAPITOLUL 2 - STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

- 2.1. EVOLUTIA ZONEI
- 2.2. INCADRAREA IN LOCALITATE
- 2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL
- 2.4. CIRCULATIA
- 2.5. OCUPAREA TERENURILOR
- 2.6. ECHIPARE EDILITARA
- 2.7. PROBLEME DE MEDIU
- 2.8. OPTIUNI ALE POPULATIEI
- 2.9. DISFUNCȚIONALITĂȚI

CAPITOLUL 3 - PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

- 3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE
- 3.2. PREVEDERI ALE P.U.G.
- 3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL
- 3.4. MODERNIZAREA CIRCULATIEI
- 3.5. ZONIFICAREA FUNCTIONALA - REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI
- 3.6. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE
- 3.7. PROTECTIA MEDIULUI
- 3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

CAPITOLUL 4 - CONCLUZII SI MASURI IN CONTINUARE

- 4.1. CONCLUZII
- 4.2. MASURI IN CONTINUARE

● Denumire proiect :

**PUZ : SCHIMBARE DESTINAȚIE TEREN DIN „ZONĂ CU FUNCȚIUNI COMERCIALE ȘI DE SERVICII” ÎN : „ZONĂ LOCUINȚE INDIVIDUALE P+1, P+2 ȘI DOTĂRI COMPLEMENTARE / SERVICII”, „ZONĂ CĂI DE COMUNICAȚII RUTIERE” ȘI „ZONĂ SPAȚII PLANTATE AFERENTE CIRCULAȚIILOR RUTIERE”, MODIFICARE CARACTERISTICI PARCELE CONSTRUIBILE ȘI MOD AMPLASARE PE LOT ȘI PARCELARE PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE ÎNȘIRUITE**

- Amplasament : municipiul **PLOIEȘTI**, str. Rudului nr. 262 (NC 8703)
- Beneficiari :
  - **SC CONSTMAT SRL**
  - **SC TARGET 1799 CONSTRUCT SRL**
  - **ROȘU PETRE – TRAIAN SI ROȘU ANA MARIA MIHAELA**

**BORDEROU DE PIESE DESENATE**

PLANȘA NR. 0	ÎNCADRAREA IN TERITORIU - SC. 1 : 5 000
PLANȘA NR. 1	SITUAȚIA EXISTENTĂ - SC. 1 : 1000
PLANȘA NR. 2.1	REGLEMENTĂRI URBANISTICE – VARIANTA 1 – SC. 1 : 1000
PLANȘA NR. 2.2	REGLEMENTĂRI URBANISTICE – VARIANTA 2 – SC. 1 : 1000
PLANȘA NR. 3	REGLEMENTĂRI ECHIPARE EDILITARĂ - SC. 1 : 1000
PLANȘA NR. 4	PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR - SC. 1 : 1000

## MEMORIU DE PREZENTARE

### CAPITOLUL 1 – INTRODUCERE

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

- Denumirea proiectului : **SCHIMBARE DESTINAȚIE TEREN DIN „ZONĂ CU FUNCȚIUNI COMERCIALE ȘI DE SERVICII” ÎN : „ZONĂ LOCUINȚE INDIVIDUALE P+1, P+2 ȘI DOTĂRI COMPLEMENTARE / SERVICII”, „ZONĂ CĂI DE COMUNICAȚII RUTIERE” ȘI „ZONĂ SPAȚII PLANTATE AFERENTE CIRCULAȚIILOR RUTIERE”, MODIFICARE CARACTERISTICI PARCELE CONSTRUIBILE ȘI MOD AMPLASARE PE LOT ȘI PARCELARE PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE ÎNȘIRUITE**
- Amplasament : municipiul **PLOIEȘTI**, str. Rudului nr. 262 (NC 8703)
- Faza de proiectare : **PLAN URBANISTIC ZONAL și REGULAMENT LOCAL**
- Beneficiari :
  - **SC CONSTMAT SRL**, sediu : com. Bărcănești, sat Tătărani nr. 824, jud. Prahova, repr. adm. Matac Alexandru
  - **SC TARGET 1799CONSTRUCT SRL**, sediu : jud. Brașov, com. (sat) Sânpetru, str. Republicii nr. 203, repr. adm. Popescu Ondin
  - **ROȘU PETRE – TRAIAN, ROȘU ANA MARIA MIHAELA**, dom.:mun.București, sect.1, str. Mircea Vulcănescu nr.39, et.1, ap. 2 bis
- Proiectant : **SC ARHIZANE PLAN SRL**
- Nr. proiect / data : **64 / dec. 2016**

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

Obiectul documentației îl constituie analiza posibilităților de modificare a reglementărilor stabilite prin PUZ aprobat „Zona Gara de Vest – artera de legătură sud-vest” referitor la destinația funcțională, caracteristicile loturilor construibile (dimensiuni, suprafețe) și mod de amplasare pe lot, în vederea parcelării terenului și amplasarea de locuințe parțial înșiruite.

Imobilul (NC 8703) - teren în suprafață de 9977 mp din măsurători (10014 mp din acte) și construcții – este situat în intravilan, fiind proprietate particulară în indiviziune a firmelor SC TARGET 1977 CONSTRUCT SRL, SC CONSTMAT SRL și a dlui. Roșu Petre – Traian, conform contractului de vânzare - cumpărare nr. 484/24.02.2016 autentificat de SPN Meiroșu Mihai - Gabriel și Meiroșu Carmen din mun. Ploiești și ECFI nr. 91997/04.10.2016 emis de BCPI Ploiești.

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

- Ridicarea topografică pentru faza PUZ, vizată de OCPI Prahova
- PUZ „Zona Gara de Vest – artera de legătură Sud-Vest”, aprobat prin HCL nr. 384/24.11.2009, prelungit valabilitatea prin HCL nr. 112/27.03.2015 pt. PUZ „Modificare PUZ” cu termen de valabilitate până la aprobarea noului PUG al mun. Ploiești
- Informații din certificatul de urbanism nr. 1231/08.11.2016 eliberat de primăria municipiului Ploiești
- Studiul de circulație (SC SERVTOP SRL)

### **2.1. Evoluția zonei**

Imobilul a aparținut SC „DRUMURI ȘI PODURI PRAHOVA” SA. Urmare intrării în insolvență a societății, clădirile din incintă și împrejurimile s-au degradat datorită neîntreținerii sau devalizării.

În prezent, incinta este loc de depozitare a gunoaielor și adăpost pentru câinii comunitari.

Singura construcție nouă din zonă este Hotel Maryo (situat de cealaltă parte a str. Sondelor)

### **2.2. Încadrarea în localitate**

Amplasamentul este situat în Cartierul Rudului, adiacent laturii sudice a Cimitirului Bolovan și la intersecția străzilor Rudului și Sondelor. Vecinătăți :

- la N : Cimitirul Bolovani (NC 129398)
- la E : SC CONSTRUCȚII ȘI REPARAȚII
- la S : str. Rudului
- la V : str. Sondelor

Imobilul se află într-o zonă periferică a municipiului care a făcut obiectul unui plan urbanistic de reorganizare funcțională și sistematizare a circulației.

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

Terenul prezintă o suprafață plană, pe deplin stabilă (neafectată de fenomene geologice active).

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

Adâncimea maximă de îngheț : 0,85 m. Vânturile dominante bat dinspre NE (14,9%) și E (13,3%).

Seismic (conform normativului P100/1 – 2013) :  $a_g = 0,35$  g;  $T_c = 1,6$  sec

### **2.4. Circulația**

Terenul se află la intersecția străzilor Rudului și Sondelor (2 fire, asfalt).

Str. Rudului – profil „1 – 1” (14,35 – 14,80 m între aliniamente) :

- 7,70 m : parte carosabilă
- 2,35 m : trotuar pe partea stângă
- 2,00 m (trotuar) + 2,30 – 2,75 m (spațiu verde) pe partea dreaptă.

Str. Sondelor – profil „2 – 2” (13,50 m între aliniamente) :

- 7,30 m : parte carosabilă
- 3,30 m : trotuar pe partea stângă
- 2,90 m : trotuar pe partea dreaptă

### **2.5. Ocuparea terenurilor**

În incinta studiată există încă ruinele unor corpuri de clădiri care au îndeplinit diverse funcțiuni în cadrul fostei societăți, dar care în prezent necesită demolarea și asanarea de urgență a zonei :

- C1 : birouri;  $Sc = 363$  mp
- C2 : cabină poartă;  $Sc = 7$  mp
- C3 : magazie;  $Sc = 102$  mp
- C4 : WC;  $Sc = 4$  mp
- C5 : garaj, remiză PSI;  $Sc = 214$  mp

Indicatori spațiali și urbanistici existenți :

- Supr. constr. / supr. desf. = 690 mp
- POT = 6,91 %
- CUT = 0,07

## **2.6. Echiparea edilitară**

Zona beneficiază de echipare edilitară completă : energie electrică, apă, canalizare, gaze, telefonie.

## **2.7. Probleme de mediu**

Terenul este lipsit de riscuri naturale care să pună în pericol stabilitatea obiectivelor existente și proiectate, dar necesită asanare și igienizare urgentă în vederea utilizării eficiente a amplasamentului.

În zona studiată, nu există valori de patrimoniu natural sau construit (monumente de arhitectură sau situri arheologice înscrise în LMI / 2015) care să necesite măsuri speciale de protecție.

## **2.8. Opțiuni ale populației**

Edificarea unui nou ansamblu de locuințe este de natură să contribuie la ecologizarea zonei și mobilarea urbanistică prin valorificarea unui teren neutilizat.

Elaboratorul prezentului PUZ consideră întemeiată intenția investitorilor de a realiza pe acest amplasament un nou concept de locuințe colective care se adresează persoanelor / familiilor care doresc să locuiască în condiții similare celor din blocuri, dar să beneficieze de intimitate (acces și lot propriu).

Totodată, acest nou cartier va contribui la valorificarea potențialului zonei (teren neexploatat) și sporirea spațiului locativ al municipiului Ploiești.

# **CAPITOLUL 3 – PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ**

## **3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare**

- Ridicarea topografică a terenului studiat, cu cote de nivel a determinat cunoașterea precisă a planimetriei, indicând configurația parcelei
- Teritoriul studiat este considerat „bun de fundare”, fără riscuri naturale, putând a fi construit în condiții de siguranță deplină (la execuție și în exploatare)
- Studiul de circulație propune modalități de rezolvare a acceselor și a circulației în zonă

## **3.2. Prevederi ale documentațiilor de urbanism aprobate**

Informații din certificatul de urbanism nr.1231/08.11.2016 eliberat de primăria municipiului Ploiești :

- destinația stabilită prin PUZ :
  - o subzonă cu funcțiuni comerciale și de servicii (predominant) – „CS”
  - o subzonă cu regim de înălțime P+2, cu regim de construire cuplat – „CS1”
  - o zona spațiilor plantate - „V” (parțial : o fâșie cu lățimea de 5,0 m situată de-a lungul str.Rudului), respectiv spații verzi aferente circulațiilor rutiere (proiect legătura Gara de Vest - Gara de Sud)
- UTR V – 10; POT max = 60%, CUT max = 1,8; regim de construire : cuplat
- terenul este situat în zona de protecție a infrastructurii feroviare
- în zona „CS1” se consideră construibile : parcelele de minim 800 m și front la stradă :
  - o de minim 15 mp, în cazul construcțiilor înscrise între două calcanе laterale
  - o de minim 20 m, în cazul construcțiilor cuplate la un calcan lateral sau izolate
- distanța între clădirile situate pe aceeași parcelă : minim 6 m
- retragere minim obligatorie față de aliniament, după exproprie : 5 m
- se propune crearea unei legături între str. Sondelor și Creuzot, adiacent limitei cimitirului; retragerea minimă obligatorie / aliniamentul arterei propuse : 10 m
- retragere minimă obligatorie / aliniamentul str. Sondelor : 3,5 m

- Utilizări permise

- în „CS” :

- funcțiuni de interes general specifice unui centru de afaceri
- biblioteci, mediateci; poșta și telecomunicații, edituri, centre media; activități sociative diverse
- hoteluri pt. turismul de afaceri și alte spații de recepție
- servicii profesionale, colective și personale; expoziții, galerii de artă
- servicii specializate pt. comerț, întreținere; divertisment (cazino, dancing, cinema)
- alimentație publică (restaurante, cofetării, cafenele, baruri, terase); centre comerciale
- centre de recreere și sport în spații acoperite și descoperite
- mici unități productive manufacturiere și de depozitare mic-gros
- locuințe cu partiu special având incluse spații pt. profesii libere

- în „V” : exclusiv spații verzi aferente circulațiilor rutiere

- Utilizări interzise :

- în „CS” :

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat
- construcții provizorii de orice natură ; depozitare en-gros, etc.
- staționarea și gararea autovehiculelor în construcții multietajate

- în „V” : orice alte utilizări în afara celor permise

**Notă f. importantă** : Prin PUZ „artera de legătură Gara de Sud - Gara de Vest” (modificat în 2015) s-a avut în vedere limitarea la minimum posibil a suprafețelor de teren ce ar urma să fie expropriate în vederea modernizării arterelor. În acest sens, s-a propus relocarea str. Rudului pe un traseu paralel cu calea ferată, respectiv amenajarea unei zone verzi în locul drumului actual.

### **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. Zona se caracterizează printr-o densitate crescută a clădirilor și lipsa vegetației, cu excepția celei din incinta cimitirului Bolovani.

### **3.4. Modernizarea circulației**

● Propunerea de organizare a circulației pentru noul cartier este identică în cele două soluții prezentate în planșele „REGLEMENTĂRI URBANISTICE” – varianta 2.1. și 2.2.

Astfel, conform proiectului de specialitate - drumuri, s-a propus o tramă stradală axată pe **circulație cu sens unic dinspre str. Rudului spre str. Sondelor**, prin 3 tipuri de profile :

- profil „A – A” pentru drumul adiacent SC CONSTRUCȚII ȘI REPARAȚII (5,00 m între aliniamente) :
  - 4,00 m : parte carosabilă (pantă unică)
  - 1,00 m : trotuar pe partea stângă (spre noul ansamblu)
- profil „B – B” pentru drumul de acces în cartier și drumurile mediane (6,00 m între aliniamente) :
  - 4,00 m : parte carosabilă (pantă unică)
  - 2 x 1,00 m : trotuar

**Notă** : Drumul de acces din str. Rudului va fi racordat cu raze de 6,00 m pe lățimea de 4,00 m.

- profil „C – C” pentru drumul de pe latura de sud, fundătură (7,50 m între aliniamente) :
  - 5,50 m : parte carosabilă (pantă unică)
  - 2 x 1,00 m : trotuar

**Notă** : Drumul cu profil „C – C” este prevăzut cu platformă de întoarcere la capăt (în zona intersecției dintre străzile Rudului și Sondelor). Drumul de acces dinspre str. Rudului și drumurile cu sens unic (de ieșire din cartier spre str. Sondelor) se vor racorda cu raze de 6,00 m pe lățimea de minim 4,00 m.

Stâlpii de energie electrică existenți în dreptul ieșirilor în str. Sondelor vor fi relocaliți, iar conducta de gaze va fi protejată prin măsuri constructive adecvate, conform normativelor specifice.

Prin grija beneficiarului, se vor monta indicatoarele de circulație în zonele prevăzute în proiectul de drumuri („Sens unic”, „Limitare de viteză”, „Oprire interzisă”, „Interzis” și „Interzis la dreapta”).

- Se preia propunerea din PUZ aprobat privind reamenajarea str. Rudului ca „zonă verde aferentă circulației rutiere” și relocarea traseului pe un amplasament paralel cu calea ferată, precum și crearea unei legături cu str. Libertății din Cartierul 9 Mai.

Conform Planului de Mobilitate Urbană Durabilă pentru Polul de Creștere Ploiești, se propune crearea unei legături între zona Gara de Sud – zona Gara de Vest, care include str. Depoului, str. Rudului și str. Libertății.

Pentru artera de legătură, se propune profilul „1 – 1” (39,00 m între aliniamente) :

- 14,00 m (parte carosabilă)

Pe partea dreaptă :

- 2,50 m (parcare) + 2,50 m (trotuar+pista biciclete)
- 16,00 m : spațiu verde

Pe partea stângă :

- 1,50 m : spațiu verde
- 1,00 m : pistă biciclete
- 1,50 m : trotuar

Prin aplicarea acestui profil, nu este afectată limita de proprietate studiată !
--

Organizarea circulației și profilul drumurilor propuse îndeplinesc condițiile prevăzute în Anexa nr. 4 la RGU, pct. 4.11.1. – Locuințe unifamiliale cu acces și lot propriu, respectiv :

- accese carosabile pentru locatari
- acces carosabil pentru colectarea deșeurilor menajere și a mijloacelor de stingere a incendiilor

- Se preia parțial propunerea din PUZ aprobat, în sensul creerii bretelei de legătură, pe lângă Cimitirul Bolovani, cu str. Creuzot. Aceasta va fi asigurată prin drumul nou creat (profil „A – A”) care se continuă spre est, pe proprietatea SC CONSTRUCȚII ȘI REPARAȚII.

- Întreaga tramă stradală (S = 2618 mp) creată prin prezentul PUZ va fi trecută în domeniul public al municipiului Ploiești.

- Spațiile de parcare ale autoturismelor proprii se vor asigura în incinta fiecărui lot individual. Pentru vizitatori și deservirea zonelor de servicii – situate la extremitățile terenului studiat, s-au prevăzut spații de parcare publică (6 locuri în partea de nord, respectiv 6 locuri în partea de sud)

La stabilirea numărului de locuri publice de parcare s-au avut în vedere următoarele :

- pentru fiecare unitate locativă : s-a asigurat un minim de 1,2.
- pentru zona de servicii : conform HGR nr. 525/1996, Anexa nr. 5.

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

#### **3.5.1. Organizarea incintei**

● Proprietarii intenționează să utilizeze suprafața de teren de care dispun pentru realizarea unui cartier de **locuințe înșiruite** P+1+M (cuplate pe 2 laturi, cu excepția parcelor de colț), precum și pentru asigurarea unor servicii aferente și crearea tramei stradale de deservire a acestora.

Ca repartizare în spațiul disponibil, parcelele pentru construirea de locuințe vor fi amplasate în zona mediană a terenului studiat, iar spațiile comerciale și de servicii - în zona tampon față de cimitirul Bolovani și zona de acces dinspre str. Rudului.

Prin prezenta documentație se propun 2 variante de organizare a ansamblului rezidențial, diferențiate prin :

- dimensiunile și suprafețele parcelor
- numărul loturilor rezultate
- dimensiunile și suprafețele locuințelor

Tabel sintetic cu prezentarea celor 2 variante de parcelare :

	Varianta 1	Varianta 2
- dimensiuni lot (m)	8 x 19	6 x 19
- suprafața lot (mp)	152 *	114 *
- număr loturi	34	45
- dimensiuni locuință (m)	8 x 8	6 x 10
- supr. constr. locuință (mp)	64	60
- supr. desf. locuință (mp)	192	180
- număr camere	4	3-4
- POT % rezultat / lot	42,10	52,63
- CUT rezultat / lot	1,26	1,58

\* cu excepția parcelor de colț (vezi cotele acestora înscrise în Planșele 2.1. și 2.2.)

**Notă importantă** : Beneficiarii optează pentru aprobarea soluției prezentată în varianta 2.

● În ambele variante, diferența de teren care – datorită formei și spațiului disponibil – nu poate fi parcelat, va fi destinat pentru realizarea de construcții amplasate în sistem izolat/cuplat (locuințe asociate/neasociate cu dotări complementare/servicii).

În această zonă, va fi admisă cumularea funcțiilor de locuire și dotări / servicii în maxim 1 – 3 corpuri de clădire cu volumetrie și aspect adecvat (nu se admit construcții provizorii).

Aceste zone sunt situate la extremitățile terenului studiat, respectiv în partea de nord (adiacent cimitirului Bolovani) și partea de sud (adiacent str. Rudului), motiv pentru care locurile de parcare publică au fost propuse pentru a deservi special aceste zone (total 12 locuri).

● În cadrul întregului ansamblu rezidențial vor fi admise dotări / servicii complementare (birouri, sedii de firme, cabinete medicale și profesii libere, unități financiar-bancare, mici unități comerciale și de alimentație publică, servicii personale și profesionale, construcții pentru sport și agrement, structuri de cazare de capacitate redusă, mici unități productive manufacturiere și de depozitare mic-gros, etc.) amplasate fie în :

- cadrul unității de locuit cu partiu special (ex.: pentru profesii libere)
- clădiri izolate destinate exclusiv funcțiunii respective.

● Construcțiile situate pe parcele de colț vor avea fațade vitrate spre zona drumului, indiferent de destinația acestora (locuințe, dotări complementare / servicii).



### 3.5.2. Propuneri urbanistice

Pentru realizarea ansamblului rezidențial - prin prezentul PUZ se propun următoarele (indiferent de varianta adoptată) :

- schimbare destinație teren din „zonă cu funcțiuni comerciale și de servicii” – „CS1” în :
    - „zonă locuințe individuale P+1, P+2 și dotări complementare/servicii” – „L1S”
    - „zonă căi de comunicații rutiere” – „CCR”
    - „zonă spații plantate” – „V” (sbz. „afară de circulațiilor rutiere” – „V2”)
  - modificare caracteristici parcele construibile (ca **dimensiuni și suprafață** – vezi tabel) și mod de amplasare pe lot : **înșiruit** (cuplat pe 2 laturi, cu excepția parcelelor de colț)
  - în cadrul zonei „L1S” se preiau indicatorii urbanistici maximali din PUZ pentru zona „CS1” :
    - **POT = 60 %**
    - **CUT = 1,8**
    - **regim de înălțime = P+2 \***, variante :
      - acoperiș tip șarpantă : Hmax coamă = 12,0 m; Hmax cornișă = 9,00 m
      - acoperiș tip terasă : Hmax = 10,0 m
- \* inclusiv S/D, parțial/total (pentru beci, spații tehnice, garaje, etc.)

● modul de rezolvare a tramei stradale în zona studiată și a acceselor în noul ansamblu rezidențial este prezentat la *Pct. 4.3. – Modernizarea circulației*

- retragerea construcțiilor / aliniamente (în ambele variante) :

retr. / alin. (m)	„A – A”	„B – B”	„C – C”	„1 – 1”	„2 – 2”
- pe p. stg.	1,00	1,00 (zona acces + zona mixtă nord) 5,50 (zona drum median)	5,50	-	-
- pe p. dr.	-	5,50	1,00	5,00	5,00

- retragerea construcțiilor / limita posterioară a lotului :
  - varianta 1 : 5,50 m
  - varianta 2 : 4,00 m
- spații verzi vor fi amenajate (în ambele variante) :
  - în cadrul fiecăruia lot constructibil pt locuințe (minim 15 %), alte funcțiuni cf anexa 6 din RGU.
  - spre str. Rudului și str. Sondelor (în fâșia de 5,00 m retragere de la aliniament)
  - spre cimitirul Bolovani (fâșie tampon de 1,00 m)
- platforma gospodărească (120 mp) aferentă noului cartier rezidențial este propusă în zona parcarilor publice sud, pe un amplasament cu posibilități de acces din trama majoră de circulație

### **BILANȚ TERITORIAL PROPUȘ ÎN CADRUL INCINTEI STUDIATE – pe zone funcționale :**

Destinație funcțională	mp	%
- zona locuințe și dotări complementare/servicii – „L1S”	6750	67,66
- zona circulații – „CCR” + platf. gospodărească	2618	26,24
- zona spații verzi – „V2” (afarente circulației rutiere) *	609	6,10
TOTAL INCINTĂ	9977	100,00

\* nu sunt incluse spațiile verzi amenajate din incinta fiecărui lot constructibil

### **3.6. Dezvoltarea echipării edilitare**

- prin extinderea rețelilor tehnico-edilitare existente pe străzile Rudului și Sondelor

### **3.7. Protecția mediului**

Spațiile verzi din incinta fiecărui lot situat în zona „L1S” (locuințe asociate / neasociate cu dotări complementare / servicii) vor fi asigurate în procent de minim 15%.

Zonele verzi aferente circulațiilor rutiere („V2”) vor avea caracter decorativ și de protecție pentru ansamblul rezidențial.

Date fiind vecinătățile actuale ale parcelei studiate, se estimează că traficul atras de circulația autoturismelor viitorilor utilizatori ai ansamblului rezidențial nu este de natură să afecteze împrejurimile.

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

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

- terenuri proprietate publică de interes național (zona CF)
- terenuri proprietate publică de interes local (străzi, cimitir)
- terenuri proprietate privată a persoanelor fizice / juridice
- terenuri propuse a fi trecute în domeniul public local (trama stradală nou creată : drumuri, parcuri, platforma gospodărească - total 2618 mp)
- terenuri propuse a fi trecute în domeniul public local pentru modernizare/relocare str. Rudului

## **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 rețelilor sau lucrărilor publice din zonă.

### **4.2. Măsuri în continuare**

- Prin prezenta documentație urbanistică s-a studiat posibilitatea realizării unui caracter rezidențial prin parcelare și construire de locuințe individuale asociate/neasociate cu dotări complementare / servicii amplasate în sistem înșiruit (cu excepția parcelelor de colț) și cele izolate, precum și rezolvarea circulației rutiere și pietonale, cu respectarea tuturor condițiilor impuse de legislația în vigoare (RGU, Cod civil, norme sanitare, de protecție a mediului, PSI, protecție civilă, etc)
- 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).

### **Mențiune specială :**

Toate lucrările privind realizarea obiectivului (construcții, infrastructură, amenajări), inclusiv cele legate de proiectare (urbanism, arhitectură, avizare, aprobare) vor fi suportate în totalitate de către investitorii privați.

Întocmit  
**arh. Andreea Aluchi**