

PROIECTANT: ARHIURBAN S.R.L. PLOIESTI,  
R.C. J29/918; C.U.I.10967360; TEL. 0722 751 278

---

## PLAN URBANISTIC ZONAL

RIDICARE PARȚIALĂ INTERDICȚIE  
DE CONSTRUIRE ÎN INTERSECȚIE  
ȘI MODIFICARE REGIM DE ALINIERE

IONESCU RAUL-IULIAN ȘI IONESCU RAMONA-MARIA  
ȘI MINEA CIPRIAN  
STR. OLTULUI NR. 4-6  
PLOIEȘTI

Iunie 2017

**PLAN URBANISTIC ZONAL**  
**REDICARE PARȚIALĂ INTERDICȚIE**  
**DE CONSTRUIRE ÎN INTERSECȚIE**  
**ȘI MODIFICARE REGIM DE ALINIERE**

---

**BORDEROU DE PIESE SCRISE**

---

**MEMORIU JUSTIFICATIV**

**CAP 1. INTRODUCERE**

- 1.1 Date de recunoaștere a documentației
- 1.2 Obiectul lucrării
- 1.3 Surse documentare

**CAP 2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII**

- 2. 1 Evoluția zonei
- 2. 2 Încadrare în localitate
- 2. 3 Elemente ale cadrului natural
- 2. 4 Circulația
- 2. 5 Ocuparea terenurilor
- 2. 6 Echiparea edilitară
- 2. 7 Probleme de mediu
- 2. 8 Opțiuni ale populației

**CAP 3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ**

- 3. 1 Concluzii ale studiilor de fundamentare
- 3. 2 Prevederi ale PUG
- 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

**CAP 4. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE**



**PLAN URBANISTIC ZONAL**  
**RIDICARE PARȚIALĂ INTERDICȚIE**  
**DE CONSTRUIRE ÎN INTERSECȚIE**  
**ȘI MODIFICARE REGIM DE ALINIERE**

## **MEMORIU GENERAL**

### **CAP 1. INTRODUCERE**

#### **1.1 DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI**

Denumirea lucrării: P.U.Z. RIDICARE PARȚIALĂ INTERDICȚIE  
DE CONSTRUIRE ÎN INTERSECȚIE  
ȘI MODIFICARE REGIM DE ALINIERE

Amplasament: PLOIESTI, STR. OLTULUI NR. 4-6

Beneficiari: IONESCU RAUL-IULIAN ȘI IONESCU  
RAMONA-MARIA ȘI MINEA CIPRIAN

Proiectant: ARHIURBAN S.R.L. - arh. Lidia Ene

Data elaborării: Iunie 2017

#### **1.2 OBIECTUL LUCRĂRII**

##### **1.2.1. Solicitări ale temei program :**

Suprafața de studiu este delimitată de străzile :  
Unghiului la nord, Nicolae Titulescu la est și Oltului la sud, are  
supr. 3070mp și este alcătuită din 9 proprietăți particulare.  
Obiectul prezentului Plan Urbanistic Zonal îl constituie ridicarea  
parțială a interdicției de construire în intersecție și modificarea  
regimului de aliniere, precum și analiza posibilităților de  
amplasare a unei locuințe colective P+2+M (Hmax.=12ml.) și  
anexat un atelier de proiectare parter pe terenul de 507mp str.  
Oltului nr.4-6 al inițiatorului studiului, în condițiile stabilite  
prin legislația actuală și documentațiile de urbanism aprobate.

1.2.2. Prevederi ale programului de dezvoltare a  
municipiului Ploiești pentru zona studiată :

În Planul Urbanistic General al municipiului Ploiești,  
teritoriul zonei studiate este cuprins în intravilanul aprobat, în  
UTR N4-Lmx și CCri cu POT=50% și CUT=1,50, zonă de locuințe  
cu regim mixt de înălțime (P-P+1 și colective cu mai mult de



două niveluri) și restricție de construire până la elaborarea unui PUZ/PUD în zona intersecției de circulație dintre străzile Oltului și Nicolae Titulescu cu  $R=50m$ .

### 1.3 SURSE DOCUMENTARE

Au fost folosite următoarele surse documentare :

- P.U.G. și R.L.U. aprobate,
- suport topografic vizat OCPI,
- deplasări pe teren,
- aviz Mediu,
- avize rețele (Apa Nova, Romtelecom, Electrica, Distrigaz).

## CAP 2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

### 2.1 EVOLUȚIA ZONEI

Zona în care se află terenul studiat are un parcelar cu loturi mici și medii, cu fond construit predominant mediu și bun. Clădirile aflate în stare tehnică rea au fost și sunt în continuare înlocuite cu clădiri noi.

### 2.2 ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

2.2.1. Poziționarea zonei față de intravilanul localității:

Zona studiată este situată în nord-vestul municipiului Ploiești, în apropierea intersecției dintre strada Oltului cu strada Nicolae Titulescu.

2.2.2. Relaționarea zonei cu localitatea, sub aspectul poziției, accesibilității, cooperării în domeniul edilitar, etc. :

Zona studiată în PUZ este situată la nordul cartierului de blocuri Malu Roșu, fiind ușor accesibilă din strada Oltului. Rețelele edilitare (electrică, telefonie, apă, canalizare și gaze) sunt prezente pe strada Oltului, terenul inițiatorului fiind racordat la toate aceste rețele.

### 2.3 ELEMENTELE CADRULUI NATURAL

Zona studiată în PUZ este situată în zona de relief Câmpia Piemontană a Ploieștilor, cu puține elemente de vegetație și expusă din plin luminii solare directe.



## 2.4 CIRCULAȚIA

Zona studiată are acces din străzile Unghiului, Nicolae Titulescu și Oltului, străzi modernizate și asfaltate.

## 2.5 OCUPAREA TERENURILOR

Zona studiată este alcătuită din nouă proprietăți, toate fiind ocupate cu clădiri parter modernizate și clădiri noi P+1(M).

## 2.6 ECHIPAREA EDILITARĂ

2.6.1 Alimentarea cu apă și canalizarea : există bransament la rețelele de alimentare cu apă și canalizare.

2.6.2. Alimentarea cu căldură :există bransament la rețeaua de alimentare cu gaze.

2.6.3. Alimentarea cu energie electrică : există rețea electrică aeriană – la care este construit bransament.

2.6.5. Principalele disfuncționalități : nu sunt.

## 2.6 PROBLEME DE MEDIU

Nu sunt probleme de mediu din punct de vedere al cadrului natural, al cadrului construit, sau al riscurilor antropice.

## 2.8. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

Opțiunea celor opt proprietari din zona studiată este de a nu participa la reglementările prezentului PUZ.

În același timp opțiunea populației este, în general, de a susține completarea aspectului arhitectural-urbanistic al zonei și cooperarea edilitară.



### CAP 3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

#### 3.1 CONCLUZII ALE STUDIIILOR DE FUNDAMENTARE

Conform NP 100/2006 parametri seismici ai zonei sunt :  $ag=0,28$  si  $T_c=1,0sec$ , terenul este lipsit de riscuri naturale si este "bun ptr. fundare" directa in stratul de bolovaniș și pietriș.

Suportul topografic aprobat de O.C.P.I. cuprinde : suprafața terenului de 507 mp, vecinii, poziționarea drumurilor, rețelelor edilitare, planimetria și nivelulmentul.

#### 3.2 PREVEDERI ALE PUG APROBAT

În Planul Urbanistic General al municipiului Ploiești, teritoriul zonei studiate este în UTR N4 cu destinația urbanistică Lmx și CCri cu POT=50% și CUT=1,50.

Propunerile din acest PUZ mențin pentru zona studiată atât destinația urbanistică Lmx, cât și indicatorii urbanistici POT și CUT.

#### 3.3 VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Inițiatorul studiului va construi o locuință colectivă P+2+M și o anexă parter pentru atelier de proiectare pe terenul plan si aprox. orizontal pe care îl deține și va face amenajări cu gazon, plantație de talie mică și mijlocie.

#### 3.4 MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Pentru zona studiată se vor menține accesele existente și parcăările vor fi în fiecare incintă.

#### 3.5 ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICATORI URBANISTICI

##### Bilanțul teritorial existent ptr. zona studiată N4-b este :

Total zona studiată	507 mp.	100,00%
Suprafata Construita	69 mp.	13.61%
Suprafata Alei	55 mp.	10.85%
Suprafata Spatii Verzi	383mp.	75.54%

##### Bilanțul teritorial propus ptr. zona studiată N4-b este :

Total zona studiată	507 mp	100,00%
Suprafata Construita	192 mp.	37.87%
Suprafata Alei	203 mp.	40.04%
Suprafata Spatii Verzi	112mp.	22.09%

**Principalii indici urbanistici sunt :** POT = max.50% și CUT = max.1,50 Regimul de construire este max.

P+2+M(Hmax.=12ml.) locuință colectivă Regimul de

alinieră pentru terenul inițiatorului este de 6,15m din axul străzii Oltului, sau 2,00m de la aliniament.



Retragerile laterale de 3,00/2,00m și posterioară de 2,00/8.00m.

Pentru parcela proprietatea inițiatorului de 507mp se propune la faza DTAC : POT=37,86% și CUT=1,50

### 3.6 DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

3.6.1. Alimentarea cu apă, energie electrică, gaze, telecomunicații și canalizarea : situația proiectată recomandă modernizarea branșamentelor la rețelele locale de apă potabilă, canalizare, energie electrică, gaze și telecomunicații.

### 3.7 PROTECȚIA MEDIULUI

Nu sunt probleme de protecția mediului, atâta timp cât se respectă P.O.T., C.U.T., normele Codului Civil și normele de conviețuire între vecini.

### 3.8 OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ : nu sunt.

## CAP 4. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE

- completarea PUG și RLU cu propunerile prevăzute și aprobate în acest PUZ,
- întocmirea proiectelor de specialitate pentru obținerea autorizației de construire.
- investitia, costurile aferente proiectării și modificărilor de rețele se vor atribui exclusiv beneficiarilor

INTOCMIT : arh. Lidia Ene, iunie 2017

