

## **PLAN URBANISTIC ZONAL**

**PARCELARE TEREN T36, P 495, STR. GHIGHIULUI , PLOIESTI  
SCHIMBARE DESTINATIE TEREN DIN ZONA RETELE TEHNICO-EDILITARE SI  
CULTURI AGRICOLE IN ZONA PENTRU LOCUINTE INDIVIDUALE, ZONA AMENAJARI  
SPORTIVE, INSTITUTII SI SERVICII**

**BENEFICIAR:**

**MUNICIPIUL PLOIESTI**

**ADRESA:**

**STR. GHIGHIULUI, TARLA 36, PARCELA 495,  
LOT 2, MUNICIPIUL PLOIESTI**

**PROIECTANT GENERAL:**

**ORA DESIGN CONCEPT SRL  
RO 34055191  
B-DUL PIEPTANARI, NR. 53, SECTOR 5  
BUCURESTI**

**Octombrie 2018**

## CONTINUT PROIECT

### A. PIESE SCRISE

#### MEMORIU TEHNIC

- I. Introducere
- II. Incadrare in zona
- III. Situatia existenta
- IV. Propuneri dezvoltare urbanistica

#### REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

1. Prescriptii generale
2. Zonificare functionala

#### ANEXE

Certificat de Urbanism nr. 638/16.05.2018  
Avize / acorduri solicitate prin Certificatul de Urbanism  
Acte de proprietate

### B. PIESE DESENATE

- |   |               |
|---|---------------|
| 1.0 Incadrare in PUG Municipiul Ploiesti        | - sc. 1/5.000 |
| 1.1 Incadrare in localitate                     | - sc. 1/1.000 |
| 1.2 Situatia existenta – Ridicare topografica   | - sc. 1/500   |
| 1.3 Situatia existenta – Zonificare functionala | - sc. 1/500   |
| 2.1 Reglementari urbanistice                    | - sc. 1/500   |
| 2.2 Reglementari – Cai de comunicatie           | - sc. 1/500   |
| 2.3 Reglementari – Regim juridic                | - sc. 1/500   |
| 2.4 Reglementari - Propunere mobilare           | - sc. 1/500   |
| 2.5 Reglementari – Echipare tehnico-edilitara   | - sc. 1/500   |

## **MEMORIU TEHNIC**

### **I. INTRODUCERE**

**Denumirea proiectului:**

**PUZ – PARCELARE TEREN T36, P 495, STR. GHIGHIULUI , PLOIESTI – SCHIMBARE DESTINATIE TEREN DIN ZONA RETELE TEHNICO-EDILITARE SI CULTURI AGRICOLE IN ZONA PENTRU LOCUINTE INDIVIDUALE, ZONA AMENAJARI SPORTIVE, INSTITUTII SI SERVICII**

**Adresa:**

**Strada Ghighiului, tarla 36, parcela 495, lot 2, Municipiul Ploiesti**

**Beneficiar:**

**MUNICIPIUL PLOIESTI**

**Proiectant general:**

**ORA DESIGN CONCEPT S.R.L, cu sediul in Bucuresti, sector 5, B-dul Pieptanari, nr. 53, CUI RO34055191**

**Data elaborarii:**

**Octombrie 2018**

**Obiectul lucrarii:**

Terenul cu nr. cadastral 143331 este situat in intravilanul municipiului Ploiesti si este in proprietatea private a Municipiului conform HCL nr. 196/31.08.20106, Anexa nr. 1, HCL nr. 361/31.10.2017 si a Extrasului de Carte Funciara nr. 114753/18.12.2017.

Terenul analizat prin PUZ este amplasat in zona de sud a Municipiului Ploiesti si are o suprafata de 150.000mp. Se solicita schimbarea de destinatie din zona retele tehnico-edilitare si culturi agricole in zona pentru locuinte individuale, zona amenajari sportive, institutii si servicii in vederea parcelarii terenului, pentru atribuirea de loturi de teren tinerilor, precum si altor categorii de persoane indreptatite conform legislatiei in vigoare.

Prezenta documentatie "PUZ – Parcelare teren T36, P 495, str. Ghighiului , Ploiesti – schimbare destinatie teren din zona retele tehnico-edilitare si culturi agricole in zona pentru locuinte individuale, zona amenajari sportive, institutii si servicii" are ca obiect analiza si evaluarea problemelor functionale si tehnice din zona si stabilirea conditiilor in vederea reglementarii modului de amplasare, dimensionare, conformare si echipare a zonei ce a generat acest studiu, avand in vedere strategia de dezvoltare urbana la nivel zonal si municipal. Reglementarile urbanistice propuse vor permite dezvoltarea in timp a unui nou cartier cu o imagine coerenta, la nivelul exigentelor actuale.

Folosinta actuala a terenului este arabil fiind incadrat conform planurilor urbanistice in zona TE – zona pentru echipare tehnico-edilitara, subzona TEa – echipare tehnico-edilitara si culturi agricole.

### **II. INCADRARE IN ZONA**

**Incadrare in documentatii de urbanism**

**Conform P.U.G. Municipiul Ploiesti**, aprobat prin HCL nr. 209/1999 si prelungit prin HCL nr.

382/2009, imobilul este situat in **UTR – S14**, fara indicatori urbanistici POT si CUT, avand categoria de folosinta teren arabil, iar destinatia **TE** - zona pentru echipare tehnico-edilitara, respectiv subzona **TEa** - echipare tehnico-edilitara si culturi agricole.

**Funciunea dominanta:** constructii si amenajari si instalatii pentru retele tehnico-edilitare.

**Funciuni complementare:** nu sunt admise.

**Utilizari admise:** orice constructii si amenajari tehnico-edilitare de extindere, marire a capacitatii sau racordare la infrastructura edilitara existenta cu capacitate corespunzatoare si pentru a caror

#  
#

extindere/realizare exista surse de finantare asigurate de administratia publica, de investitori interesati sau care beneficiaza de surse de finantare asigurate, atrase potrivit legii.

Utilizari interzise: orice fel de utilizare in afara celor permise prin reglementari, inclusiv in zonele de protectie.

**Conform PUZ – Zona Hipodrom**, aprobat prin HCL nr. 172/2008 si prelungit prin HCL nr. 172/2013, terenul, pe o fasie cu latimea de aproximativ 50m de-a lungul strazii Ghighiului, este situat in:

- **V1** – subzona spatiilor plantate publice cu interdictie de construire, zona de protectie trasee echipamente edilitare propuse pentru deviere (aproximativ 10m)
- **M2** – subzona mixta – extindere si dezvoltare Hipodrom, institutii, comert, servicii, hotel, spatii plantate (aproximativ 40m).

### **Incadrare in teritoriu**

Terenul care face obiectul prezentului studiu, parte din intravilanul Municipiului Ploiesti, este situat in zona de sud si este marginit de urmatoarele repere la nivel de oras:

- la S-V – str. Ghighiului
- la S-E – zona CF Ghighiului
- la N-E – str. Rafov
- la N-V – teren agricol si cartierul Petrolul.

Actualmente atat pe terenul ce a generat PUZ, cat si in zona din imediata vecinatate a terenului, nu exista amplasate constructii.

## **III. SITUATIA EXISTENTA**

### **Caracterul zonei, disfunctionalitati**

Terenul analizat, in suprafata de 150.000mp, face parte dintr-o zona extinsa de terenuri libere avand destinatie agricola si rezervate pentru echiparea tehnico-edilitara, conform PUG Municipiul Ploiesti. In proximitate se observa tendinta de dezvoltare a zonei de locuinte individuale sau colective, respectiv cartierele Petrolul si Rafov (locuinte individuale) si in zona Hipodrom (locuinte colective – PUZ in curs de avizare). Zona analizata este printre putinele zone ramase libere in interiorul intravilanului, si care are din punct de vedere al amplasarii, accesului si vecinatatilor toate premisele de dezvoltare.

Pe terenul studiat exista amplasate retele electrice LEA 20kV si LEA 110kV pentru care se impune zona de protectie si de siguranta cu latime de 12/18,5m de-o parte si de alta din axul liniei electrice. Conform adresei nr. 4/557/10.08.2018 emise de Compania Nationala de Cai Ferate CFR S.A., prin Serviciul Tehnic, amplasamentul ce a generat PUZ se afla in afara zonei de siguranta si protectie a infrastructurii feroviare.

### **Circulatii**

Terenul analizat are acces direct din strada Ghighiului, actualmente cu un profil de 7,00m si imbracaminte rutiera din asfalt. Conform PUZ Zona Hipodrom, pentru strada Ghighiului este prevazuta largirea, ajungand la un profil de 18,00m rezultat din carosabil de 14,00m, trotuare si spatii verzi de 2,00m de-o parte si de alta. In zona de nord-est, la o distanta de aproximativ 100m este amplasata strada Rafov.

### **Regim juridic**

Din punct de vedere juridic terenul este situat in intravilanul municipiului Ploiesti si este in proprietatea privata a Municipiului conform HCL nr. 196/31.08.20106, Anexa nr. 1, HCL nr. 361/31.10.2017 si a Extrasului de Carte Funciara nr. 114753/18.12.2017.

Terenul nu se afla intr-o zona de interes arheologic sau in vecinatatea unor zone sau cladiri aflate pe lista cu monumente istorice sau de arhitectura.

### **Echipare edilitara**

Din punct de vedere al echiparii edilitare, in zona supusa studiului sau in vecinatate exista amplasate urmatoarele retele:

- Retea electrica: LEA 20kV, LEA 110kV, LEA 0,4kV
- Retea distributie gaze naturale: pe strada Ghighiului - conducta OL 3" RP
- Retea apa: pe strada Ghighiului in dreptul terenului exista amplasata retea publica de alimentare cu apa PEID De110mm;

#  
#

- Retea canalizare: in zona exista amplasata retea de canalizare PVC Dn400

#### IV. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

Conform temei beneficiarului, in baza necesitatilor municipalitatii de a atribui loturi de locuinte pentru tineri precum si altor categorii de persoane, cat si a disponibilitatii terenului, se impune schimbarea de destinatie a terenului analizat din zona retele tehnico-edilitare si culturi agricole in zona pentru locuinte individuale, zona amenajari sportive, institutii si servicii si parcelarea acestuia.

##### Obiective

- Revitalizarea zonei prin schimbarea destinatiei din zona retele tehnico-edilitare si culturi agricole in zona pentru locuinte individuale, zona amenajari sportive, institutii si servicii,
- Transformarea unui teren liber intr-o zona atractiva, prin dezvoltarea unui cartier nou cu dotarile aferente, si amplasarea de functiuni de agrement, institutii, servicii;
- Investitia reprezinta o modalitate de sprijinire a tinerilor si a altor categorii de persoane indreptatite, prin crearea noului cartier
- Amplasarea terenului in proximitatea hipodromului si a cartierelor Petrolul si Rafov;
- Crearea unui regulament adaptat noilor functiuni cu respectarea exigentelor specifice constructiilor ce urmeaza a fi amplasate pe teren.

##### Prevederi ale Planului Urbanistic General

**Existent** - conform P.U.G. Municipiul Ploiesti, aprobat prin HCL nr. 209/1999 si prelungit prin HCL nr. 382/2009, terenul ce a generat PUZ este situat in **UTR – S14**, fara indicatori urbanistici POT si CUT, si cuprinde urmatoarea zona si subzona functionala:

- **TE** - zona pentru echipare tehnico-edilitara:
  - o **TEa** - echipare tehnico-edilitara si culturi agricole.

Funcțiunea dominantă: constructii si amenajari si instalatii pentru retele tehnico-edilitare.

Funcțiuni complementare: nu sunt admise.

Utilizari admise: orice constructii si amenajari tehnico-edilitare de extindere, marire a capacitatii sau racordare la infrastructura edilitara existenta cu capacitate corespunzatoare si pentru a caror extindere/realizare exista surse de finantare asigurate de administratia publica, de investitori interesati sau care beneficiaza de surse de finantare asigurate, atrase potrivit legii.

Utilizari interzise: orice fel de utilizare in afara celor permise prin reglementari, inclusiv in zonele de protectie.

**Conform PUZ – Zona Hipodrom**, aprobat prin HCL nr. 172/2008 si prelungit prin HCL nr. 172/2013, terenul, pe o latime de aproximativ 50m la strada Ghighiului, este situat in:

- **V1** – subzona spatiilor plantate publice cu interdictie de construire, zona de protectie trasee echipamente edilitare propuse pentru deviere (aproximativ 10m)
- **M2** – subzona mixta – extindere si dezvoltare Hipodrom, institutii, comert, servicii, hotel, spatii plantate (aproximativ 40m).

**Propunere - Parcelare teren, schimbare destinatie teren din zona retele tehnico-edilitare si culturi agricole in zona pentru locuinte individuale, zona amenajari sportive, institutii si servicii.**

##### Propuneri zonificare functionala

In baza propunerii de schimbare destinatie din zona retele tehnico-edilitare si culturi agricole in zona pentru locuinte individuale, zona amenajari sportive, institutii si servicii, in concordanta cu prevederile PUG Municipiul Ploiesti si PUZ Zona Hipodrom, pentru terenul ce a generat aceasta documentatie, se propun constituirea unui nou **UTR - S-14a**, cu urmatoarele zone si subzone functionale si indicatorii urbanistici aferenti:

- **L – zona locuinte**
  - o **Lm** – subzona locuinte individuale cu regim de inaltime maxim P+2;
- **IS – zona institutii si servicii de interes general**
- **ISi – subzona institutii de invatamant;**
- **V – zona spatii verzi**
- **AGR – zona agrement si sport**

### **Lm – subzona locuinte individuale cu regim de inaltime maxim P+2**

Terenurile destinate locuintelor individuale vor fi amplasate in zona interioara a amplasamentului, pornind de la limita de nord-est, si vor avea urmatoarea structura:

- 60 loturi cu suprafata de 500mp (destinate categoriilor de persoane indreptatite conform legislatiei in vigoare): loturile 8 -17; 24 -33; 38 – 47; 52 -61; 66 -75; 77 - 86;
- 70 loturi cu suprafata de maxim 300mp (destinate tinerilor conform legii 15/2003) loturile 7; 18 – 23; 34 – 37; 48 – 51; 62 – 65; 76; 87 – 136.

Suprafata totala destinata subzonei de locuinte este de 48.649mp.

Accesul auto si pietonal catre subzona de locuinte se va realiza din str. Ghighiului, prin intermediul drumurilor interioare propuse. Locuintele se vor incadra intr-un regim de inaltime de maxim P+2 niveluri si intr-un regim de construire cuplat sau izolat. Cladirile de locuinte vor respecta o retragere de minim 3,00m fata de aliniamentul strazilor nou propuse.

Se va asigura in cadrul fiecarui lot a unui procent minim de 30% spatii verzi.

POT maxim = 35%

CUT maxim pentru inaltime P+1 = 0,7 mpADC/mp teren

CUT maxim pentru inaltime P+2 = 1,05 mpADC/mp teren.

In cazul mansardelor se admite o depasire a CUT proportional cu suplimentarea ADC cu maxim 0,6 din AC.

### **IS – zona institutii si servicii de interes general**

Zona institutii de interes general pentru deservirea noului cartier va fi amplasata dupa cum urmeaza:

- in partea de sud-vest, de-a lungul strazii Ghighiului si va acoperi suprafata prevazuta in PUZ Zona Hipodrom ca subzona M2 (subzona mixta – extindere si dezvoltare Hipodrom, institutii, comert, servicii, hotel, spatii plantate) – lot 1, suprafata teren 3952mp;
- In partea de nord-vest, in proximitatea terenului destinat constructiei bazinului olimpic de inot – lot 2, suprafata teren 6539mp.

Accesul auto si pietonal spre cele doua zone de institutii si servicii de interes general se va realiza din drumurile interioare publice propuse.

Regimul de inaltime al constructiilor nu va depasi P+5 niveluri si vor fi realizate in regim izolat.

POT maxim = 50%

CUT maxim = 3 mp ADC/mp teren.

### **ISI – subzona institutii de invatamant (gradinita)**

Terenul destinat gradinitei ce va deservi noul cartier va fi incadrat in subzona institutii de invatamant, si va fi localizat in vecinatatea subzonei de locuinte.

Suprafata aferenta acestei dotari este de 4757mp.

Constructia va fi realizata in regim de construire izolat si va avea un regim de inaltime de maxim P+2 niveluri.

Modul de amplasare, echipare si conformare a cladirii se va face respectand prevederile

Regulamentului General de Urbanism si anexele acestuia.

POT maxim = 25%

CUT maxim = 0,8 mp ADC/mp teren.

Se va asigura un procent minim de 30% spatii verzi si plantate raportat la suprafata terenului.

### **V – zona spatii verzi**

Terenul destinat amenajarii unui scuar cu spatii de odihna si locuri de joaca pentru copii impartite pe categorii de varsta este amplasat in vecinatatea gradinitei si are rezervata o suprafata de 11.260mp.

### **AGR – zona agreement si sport**

In aceasta subzona se vor amplasa cele doua functiuni solicitate prin tema de proiectare, respectiv teren de fotbal marginit de piste de atletism si bazin olimpic acoperit cu spatiile aferente. Suprafata cumulata destinata acestor dotari este de 42.208mp.

Constructiile vor fi realizate in regim de construire izolat si vor avea un regim de inaltime de maxim P+2 niveluri.

POT maxim = 50%

CUT maxim = 1,50mpADC/mp teren.



#  
#

Se va respecta un minim de 30% spatii verzi si plantate in cadrul parcelei.

### **Dezvoltarea circulatiei**

Se au in vedere urmatoarele actiuni in ceea ce priveste caile de comunicatie:

- modernizarea strazii Ghighiului, ajungand la un profil de 18,00m, rezultat din carosabil de 14,00m, trotuar si spatiu verde aferent – 2,00m de-o parte si de alta,
- realizarea unui numar de 8 drumuri interioare publice, care sa deserveasca functiunile propuse. Acestea vor avea un profil de 15,00m rezultat din carosabil de 7,00m, trotuare de 2,00m si spatiu verde aferent 2,00m, si cu supralargiri in zonele de acces la functiunile cu caracter public
- suprafata destinata realizarii cailor de circulatie interioare este de 32.635mp.

### **BILANT TERITORIAL**

Nr.	Zona/subzona functionala		S(mp)	S(%)
1.	Circulatii		32.635	22
2.	Locuinte individuale mici		8.649	32
3.	Institutii si servicii de interes general	Lot 1    St = 3952mp	10.491	7
		Lot 2    St = 6539mp		
4.	Institutii de invatamant (gradinita)		4.757	3
5.	Spatii verzi publice (scurar)		11.260	8
6.	Agrement si sport	Lot 3 (teren fotbal) St = 26.290mp	42.208	28
		Lot 4 (bazin inot) St = 15918mp		
TOTAL			150.000	100

### **Propuneri echipare edilitara**

Asigurarea utilitatilor pentru cartirul nou creat se va realiza dupa cum urmeaza:

- Retea alimentare cu energie electrica: bransament la reseaua existenta
- Retea distributie gaze naturale: extindere retea existent pe str. Ghighiului
- Retea alimentare cu apa: bransament la retea publica de alimentare cu apa existenta pe str. Ghighiului
- Retea canalizare: evacuarea in reseaua publica de canalizare existenta pe str. Draganesti (PVC Dn400) pana la executarea retelei de canalizare publice pe str. Ghighiului.

Intocmit,  
Urb. R.Tampa