

SC ARHIZANE PLAN SRL
str. Rudului nr. 76, Ploiești

PUZ :

MODIFICARE CARACTERISTICI PARCELĂ CONSTRUIBILĂ, RETRAGERI LATERALE ȘI POSTERIOARĂ ȘI SCHIMBARE DESTINAȚIE FUNCȚIONALĂ DIN ZONA CU FUNCȚIUNI COMERCIALE ȘI ZONA CU SERVICII ÎN ZONA MIXTĂ LOCUINȚE COLECTIVE ȘI SERVICII PENTRU CONSTRUIRE BLOC LOCUINȚE S+P+3E / S+P+3E retras (CU PĂSTRAREA INDICATORILOR URBANISTICI POT ȘI CUT)

- Amplasament : municipiul **PLOIEȘTI**, str. Veronica Micle nr. 23
- Beneficiari : **AMUZA ROXANA – LOREDANA și AMUZA AURELIAN**

VOLUMUL 1

BORDEROU PIESE SCRISE

MEMORIU DE PREZENTARE

CAPITOLUL 1 - INTRODUCERE

- 1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI
- 1.2. OBIECTUL P.U.Z.
- 1.3. SURSE DOCUMENTARE

CAPITOLUL 2 - STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

- 2.1. EVOLUȚIA ZONEI – ANALIZA MULTICRITERIAL INTEGRATĂ
- 2.2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE
- 2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL
- 2.4. CIRCULAȚIA
- 2.5. OCUPAREA TERENURILOR
- 2.6. ECHIPARE EDILITARĂ
- 2.7. PROBLEME DE MEDIU
- 2.8. DISFUNCȚIONALITĂȚI
- 2.9. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI
- 2.10. CONCLUZIILE ANALIZEI MULTICRITERIAL INTEGRATE

CAPITOLUL 3 - PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

- 3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE
- 3.2. PREVEDERI ALE P.U.G.
- 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

CAPITOLUL 4 - CONCLUZII ȘI MĂSURI ÎN CONTINUARE

- 4.1. CONCLUZII
- 4.2. MĂSURI ÎN CONTINUARE

VOLUMUL 2

BORDEROU DE PIESE DESENAȚE

PLANȘA NR. 0	ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE - SC. 1 : 5 000
PLANȘA NR. 1	SITUAȚIA EXISTENTĂ - SC. 1 : 500
PLANȘA NR. 2	REGLEMENTĂRI URBANISTICE - SC. 1 : 500
PLANȘA NR. 3	REGLEMENTĂRI ECHIPARE EDILITARĂ - SC. 1 : 500
PLANȘA NR. 4	PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR - SC. 1 : 500
PLANȘA NR. 5	PROPUNERE DE ILUSTRARE URBANISTICĂ - SC. 1 : 500

Prezenta documentație urbanistică – piese scrise și desenate – este proprietatea intelectuală a elaboratorului **SC ARHIZANE PLAN SRL** și poate fi utilizată numai în scopul prevăzut în contract.
Documentația nu poate fi reprodusă integral sau parțial - fără acordul scris al autorului.

MEMORIU DE PREZENTARE

CAPITOLUL 1 – INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

- Denumire proiect :
MODIFICARE CARACTERISTICI PARCELĂ CONSTRUIBILĂ, RETRAGERI LATERALE ȘI POSTERIOARĂ ȘI SCHIMBARE DESTINAȚIE FUNCȚIONALĂ DIN ZONA CU FUNCȚIUNI COMERCIALE ȘI ZONA CU SERVICII ÎN ZONA MIXTĂ LOCUINȚE COLECTIVE ȘI SERVICII PENTRU CONSTRUIRE BLOC LOCUINȚE S+P+3E / S+P+3E retras (CU PĂSTRAREA INDICATORILOR URBANISTICI POT ȘI CUT)
- Amplasament : municipiul **PLOIEȘTI**, str. Veronica Micle nr. 23
- Faza proiectare : **PLAN URBANISTIC ZONAL și REGULAMENT LOCAL**
- Beneficiari : **AMUZA ROXANA – LOREDANA și AMUZA AURELIAN**
domiciliu : com. (sat) Păulești, str. Măgurei nr. 10
- Proiectant : **SC ARHIZANE PLAN SRL**
- Nr. pr. / data : **10 / iunie 2021**

1.2. Obiectul PUZ

Prezenta documentație are ca obiect propunerea de :
- modificare caracteristici parcelă construibilă, retrageri laterale și posterioară și
- schimbare destinație teren din zona cu funcțiuni comerciale și zona cu servicii în „zonă mixtă locuințe colective și servicii” (cu păstrarea indicatorilor urbanistici POT și CUT)
pentru **construirea unui bloc de locuințe în regim S+P+2+3 retras**

Imobilul (NC 133621) - teren în suprafață de **608 mp** (626 mp din acte) este situat în intravilan, fiind proprietatea privată a soților Amuza Roxana-Loredana și Amuza Aurelian conform contractului de vânzare-cumpărare nr. 56/14.01.2008 autentificat de NP Tomescu Alice-Cristina, contractului de schimb nr. 930 din 10.05.2019 autentificat de NP Meiroșu Mihai Gabriel și ECFI nr. 86080/01.09.2020 emis de OCPI Ploiești.

1.3. Surse documentare

- Acte de proprietate – piese scrise și desenate
- Ridicarea topografică pentru faza PUZ (PFA Căpitan V. Viorel), sc. 1 : 500, vizată de OCPI Prahova
- PUG + RLU municipiul Ploiești, aprobat prin HCL nr. 209 / 1999 și 382 / 2009
- PUZ „Zona Gării de Vest – artera de legătură Sud – Vest”, aprobat cu HCL nr. 384 / 24.11.2009, modificat și prelungit valabilitatea prin HCL nr. 112 / 27.03.2015.
- Informații din certificatul de urbanism nr. 640/09.06.2021 eliberat de Primăria municipiului Ploiești
- Studiul geotehnic (SC COGES GRUP SRL), verificat Af
- Studiul de circulație (SC SERV TOP SRL)
- Informații din proiectul de arhitectură (arh. Alina Frâncu)
- Informații din avizele administratorilor de infrastructură (conduce, rețele)

ANALIZA MULTICRITERIAL INTEGRATĂ

2.1. Evoluția zonei

- Amplasamentul studiat este situat într-una dintre cele mai aglomerate zone rezidențiale ale municipiului Ploiești, care s-a dezvoltat în jurul unor centre de mare interes, în cazul de față reprezentat de Gara de Sud și drumul de acces spre capitala țării.
 - Zona studiată se caracterizează prin dominanta funcțiunii locative și anexe aferente (garaje, magazine). Loturile sunt din categoria „mici” și „foarte mici”, fapt pentru care densitatea zonei este extrem de ridicată. Unele parcele au provenit din operațiuni imobiliare de dezmembrare și în consecință, nu îndeplinesc nici condițiile minime de construibilitate privind frontul la stradă și adâncimea lotului conform art. 30 din RGU.
 - Majoritatea clădirilor din zona studiată sunt vechi și foarte vechi - unele datând chiar de la începutul secolului trecut – și au regim de înălțime parter, cu rare excepții P+1 (M).
 - O analiză a fondului construit pe total zonă ar releva un procent de ocupare foarte mare a terenului (POT), spre deosebire de coeficientul CUT, care s-ar dovedi a fi foarte mic.
 - Nu la fel se prezintă situația, dacă se calculează acești indicatori pentru fiecare parcelă în parte, constatându-se că – în unele cazuri – este depășit cel puțin unul din cei doi coeficienți urbanistici.
 - Procentul de spații verzi este extrem de mic, unele parcele fiind ocupate cu clădiri (locuințe și anexe) aproape în totalitate.
 - Cu excepția câtorva construcțiilor noi sau reamenajate, marea majoritate a clădirilor au partiuri modeste, cu camere comandate, executate din materiale semidurabile, iar ca aspect arhitectural și compartimentare sunt specifice stilului urban al epocii în care au fost edificate și zonei de amplasare.
 - Unele locuințe au fost reabilitate și aparent, se prezintă în stare bună sau foarte bună, cu finisaje moderne și de calitate.
 - În anul 2009, terenul studiat în prezentadocumentație a fost cuprins în PUZ „Zona Gării de Vest – artera de legătură Sud – Vest”, prin care s-a propus ca destinație urbanistică „funcțiuni comerciale și de servicii” și străpungerea printr-o arteră care să lege străzile Depoului și Veronica Micle.
 - În perioada care a urmat de la aprobarea PUZului, nu au existat solicitări privind construirea de obiective cu funcțiunea propusă prin documentația urbanistică aprobată.
 - Cerința de locuire a condus la o dinamică imobiliară ce impune o dezvoltare accelerată și la apariția a numeroase cartiere de locuințe individuale sau colective atât în cadrul municipiului Ploiești cât și în comunele din zona periurbană.
- Echiparea cu utilități și accesibilitatea conferă amplasamentului studiat condiții ideale pentru dezvoltarea în continuare a funcțiunii rezidențiale asociată cu servicii conexe.

2.2. Încadrarea în localitate

Terenul este situat în „Cartierul Sud”, având ca vecinătăți :

- la N : str. Veronica Micle; L = 26,12 m
- la E : propr. Dumitru Stelian (str. V. Micle nr. 21) și propr. NC 136857 (str. Cheia nr. 9); L_{total} = 24,29 m
- la S : str. Cheia; L = 25,22 m
- la V : propr. Mihai Marin (str. V. Micle nr. 25) și propr. str. Cheia nr. 5; L_{total} = 23,98 m)

2.3. Elemente ale cadrului natural

Terenul se prezintă perfect plan, pe deplin stabil (neafectat de fenomene geologice active).

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

Adâncimea de îngheț = 0,80 - 0,90 m. Vânturile dominante bat dinspre NE (16,6%) și SV (16,2%).

Stratigrafia litologică a amplasamentului se prezintă astfel :

- 0,00 – 0,90 m : umplutură
- 0,90 – 2,10 m : praf argilos cafeniu gălbui, vârtos
- 2,10 – 3,00 m : praf argilos galben cu fragmente calcaroase
- 3,00 – 6,00 m : pietriș cu nisip și bolovăniș în masă argiloasă nisipoasă

Parametrii seismici caracteristici zonei (conform normativului P100/1 – 2013) :

- T_c = 1,6 sec; a_g = 0,35 g

Categoria geotehnică : **2 (risc moderat)**

2.4. Circulația

• Terenul studiat este situat între străzile Veronica Micle și Cheia, ambele având circulație cu sens unic dinspre „Piața 1 Decembrie” spre str. Bobâlna.

Str. Veronica Micle are un profil de 9,00 m între aliniamente :

- 5,20 m parte carosabilă
- 2,00 m : trotuar, pe partea amplasamentului
- 1,80 m : trotuar, pe partea opusă

Str. Cheia prezintă un profil de 4,30 m între aliniamente :

- 2,60 m parte carosabilă
- 0,70 m : trotuar, pe partea amplasamentului
- 1,00 m : trotuar, pe partea opusă

• Autoturismele (fie că sunt ale riveranilor, fie ale celor în tranzit) sunt parcate pe ambele laturi ale străzii Veronica Micle, parțial pe trotuare.

2.5. Ocuparea terenurilor

Folosința actuală a terenului studiat este „curți construcții și drum”

BILANȚ TERITORIAL EXISTENT - CONFORM PUZ APROBAT - pe zone functionale :

TOTAL TEREN STUDIAT	mp	%
	951	100,00
- zona cu funcțiuni comerciale și de servicii – „CS”, subzona cu regim de înălțime P+2, amplasate cuplat – „CS1”	608	63,93
- zonă căi de comunicație rutieră – „CCR”	343	36,07

2.6. Echiparea edilitară

Zona beneficiază de echipare edilitară completă (energie electrică, apă, canalizare, gaze, telefon).

2.7. Probleme de mediu

În zona amplasamentului studiat, nu există valori de patrimoniu natural sau construit (monumente istorice sau situri arheologice înscrise în LMI / 2015 și Repertoriul Arheologic Național) care să necesite măsuri speciale de protecție.

2.8. Disfuncționalități

- necesitatea asigurării condițiilor de însoțire a apartamentelor din locuințele existente în zonă

2.9. Opțiuni ale populației

Prin acest demers se fructifică un teren neexploatat, inițiativă ce va contribui la extinderea fondului locativ și valorificarea potențialului zonei prin restructurarea urbanistică, în condițiile asigurării parametrilor moderni de echipare tehnico - edilitară și a unui mediu adecvat acestei funcțiuni.

Elaboratorul prezentului PUZ consideră întemeiată intenția beneficiarului de a investi în construcția de locuințe colective, inițiativă care va contribui la satisfacerea cerințelor pieței imobiliare prin valorificarea potențialului zonei.

2.10. Concluziile analizei multicriterial integrate

- Amplasamentul studiat este situat într-una dintre cele mai aglomerate zone rezidențiale ale municipiului Ploiești, care s-a dezvoltat în jurul unor centre de mare interes comercial, în cazul de față reprezentat de Gara de Sud și drumul de acces spre capitala țării.
- Zona studiată se caracterizează prin dominanta funcțiunii locative și anexe aferente (garaje, magazine). Loturile sunt din categoria „mici” și „foarte mici”, fapt pentru care densitatea zonei este extrem de ridicată. Unele parcele au provenit din operațiuni imobiliare de dezmembrare și în consecință, nu îndeplinesc nici condițiile minime de construibilitate privind frontul la stradă și adâncimea lotului conform art. 30 din RGU.
- Majoritatea clădirilor sunt vechi și foarte vechi - unele datând chiar de la începutul secolului trecut – și au regim de înălțime parter, cu rare excepții P+1(M).
- O analiză a fondului construit pe total zonă ar releva un procent de ocupare foarte mare a terenului (POT), spre deosebire de coeficientul CUT, care s-ar dovedi a fi foarte mic. Nu la fel se prezintă situația, dacă se calculează acești indicatori pentru fiecare parcelă în parte, constatându-se că – în unele cazuri – este depășit cel puțin unul din cei doi coeficienți urbanistici.
- Procentul de spații verzi este extrem de mic, unele parcele fiind ocupate cu clădiri aproape în totalitate.
- Cu excepția câtorva construcțiilor noi sau reamenajate, marea majoritate a clădirilor au partiuri modeste, cu camere comandate, executate din materiale semidurabile, iar ca aspect arhitectural și compartimentare sunt specifice stilului urban al epocii în care au fost edificate și zonei de amplasare.

- Unele locuințe au fost reabilite și aparent, se prezintă în stare bună sau foarte bună, cu finisaje moderne și de calitate.
- Ca mod de amplasare în teren, aproape toate construcțiile sunt așezate pe calcan sau cuplate la calcan cu clădirile învecinate.
- Multe dintre locuințe sunt plasate la aliniament sau foarte aproape de acesta, iar mulți proprietari au optat pentru obturarea ferestrelor spre drum (datorită disconfortului creat de traficul intens din zonă și staționarea autovehiculelor pe trotuar), motiv pentru care și circulația pietonilor este îngreunată și nesigură. Din acest motiv, se poate afirma că străzile din zonă se prezintă ca o succesiune de fațade „oarbe”.
- Terenul studiat are acces la două artere cu sens unic (stăzile Veronica Miccle și Cheia), deci beneficiază de o adâncime mai mare a lotului (25 m) spre deosebire de celelalte proprietăți din zonă, care – majoritatea au adâncimea doar la jumătate.
- Distanța între aliniamente la ambele străzi este mică : 9,00 m la str. Veronica Miccle, respectiv 4,30 m la str. Cheia. Autoturismele (fie că sunt ale riveranilor, fie ale celor în tranzit) sunt parcate pe ambele laturi ale străzii Veronica Miccle, parțial pe trotuare.
- În anul 2009, terenul studiat a fost cuprins în PUZ „Zona Gării de Vest – artera de legătură Sud – Vest”, prin care s-a propus ca destinație urbanistică „funcțiuni comerciale și de servicii” și străpungerea printr-o arteră care să lege străzile Depoului și Veronica Miccle.
În perioada care a urmat de la aprobarea PUZului, nu au existat solicitări privind construirea de obiective cu funcțiunea prevăzută prin documentația urbanistică aprobată.
- Terenul ce face obiectului prezentului PUZ, beneficiază de un lot generos (608 mp) față de alte parcele. Pe terenul studiat se intenționează amplasarea unui imobil de locuințe colective în regim S+P+2+3 retras însumând 12 apartamente și 18 locuri de parcare (din care 10 în subsol).
- Așa cum reiese din desfășurările prezentate (situația existentă și propunerea de inserție în sit), o astfel de intervenție urbanistică e menită să creeze premisele unei viitoare restructurări urbane a zonei, fie ea doar punctuală într-o primă etapă.
- Se oferă astfel posibilitatea ca această zonă să fie revitalizată din punct de vedere urbanistic, punându-se mai mult accent pe dezvoltarea pe verticală a clădirilor din sfera utilizărilor permise : construcții rezidențiale, instituții și servicii și înlocuirea treptată a fondului construit perimat cu noi obiective care să corespundă spațial necesităților de locuire și dotare a municipiului.
- Nu există valori de patrimoniu natural sau construit (monumente istorice sau situri arheologice înscrise în LMI / 2015 și Repertoriul Arheologic Național) care să necesite măsuri speciale de protecție.
- Studiile de specialitate care s-au elaborat în acest scop au relevat următoarele aspecte :
 - ridicarea topografică a indicat un teren de formă cvasi pătrată, perfect plat
 - studiul geotehnic confirmă că terenul se prezintă în condiții bune de stabilitate, putând fi construit cu respectarea recomandărilor
 - studiul de fundamentare a circulației a propus modalități de amenajare acceselor rutiere și de rezolvare a locurilor de parcare aferente

CAPITOLUL 3 – PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

- Ridicarea topografică sc. 1 : 500 cu cote de nivel (PFA Căpitan V. Viorel) a determinat cunoașterea precisă a planimetriei, indicând configurația parcelei
- Studiul geotehnic (SC COGES GRUP SRL) apreciază teritoriul studiat ca „bun de fundare”
- Studiul de circulație (SC SERV TOP SRL) propune modalități de amenajare a străzilor, de rezolvare a acceselor și parcărilor aferente

3.2. Prevederi ale documentațiilor de urbanism aprobate

Terenul propus pentru amplasarea blocului de locuințe a fost cuprins în zona studiată în cadrul PUZ „Zona Gării de Vest – artera de legătură Sud – Vest”, aprobat cu HCL nr. 384/24.11.2009, modificat și prelungit valabilitatea prin HCL nr.112/27.03.2015.

Prevederi ale PUZ susmenționat referitor a terenul studiat în prezenta documentație :

- parcela este afectată de realizarea unei străpungeri – arteră de circulație cu lățime de 16,0 m care urma să facă legătura între str. Depoului și str. Veronica Micle
- destinația urbanistică (conform PUZ aprobat) :
 - „CS” - subzona cu funcțiuni comerciale și de servicii
 - „CS1” - subzona cu regim de înălțime P+2, amplasate cuplat
- UTR S – 3
- indicatori urbanistici maximali : POT = **60%**; CUT = **1,8**; Regim de construire : înșiruit
- parcelă neconstruibilă d.p.d.v. al frontului la stradă și al suprafeței minime a parcelei, întrucât :
 - conform PUZ, în zona „CS1”, se consideră ca fiind construibile parcelele cu suprafața de minim 800 mp și front la stradă de minim :
 - 15 m, în cazul construcțiilor înscrise între 2 calcane laterale
 - 20 m, în cazul construcțiilor cuplate la un calcan lateral sau izolate
- regim de înălțime : max P+2
- distanța între clădirile amplasate pe aceeași parcelă : 6 m
- retragerea minimă obligatorie față de aliniamentul str. Veronica Micle : 6,0 m (spațiu verde aferent circulației rutiere, n.a.)

Utilizări funcționale (sumar) :

- permise :
 - funcțiuni comerciale și servicii de interes general
 - mici unități productive manufacturiere și de depozitare mic-gros
 - locuințe cu partiu special, având incluse spații pentru profesii libere
- interzise :
 - activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat
 - construcții provizorii, depozite en-gros, etc.

Notă f. importantă :

Parcela studiată este considerată ca „neconstruibilă” pentru zona funcțională în care este situată conform PUZ (CS1 – „subzona cu regim de înălțime P+2, amplasate cuplat”), dar este perfect construibilă pentru zona funcțională propusă prin prezenta documentație (Lb / IS – „zonă mixtă locuințe colective și servicii”).

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 sau prin volumetria și destinația construcțiilor.

Dar având în vedere noua destinație urbanistică și vecinătățile imediate, se va urmări realizarea unui mediu ambiant cât mai adecvat funcțiunii rezidențiale prin crearea unor spații verzi în jurul clădirii.

3.4. Modernizarea circulației

- Prin prezenta documentație, se renunță la străpungerea proiectată prin PUZ aprobat (2009, modificat și prelungit în 2015) care urma să facă legătura între străzile Depoului și Veronica Micle, având în vedere că traseul acesteia era imposibil de realizat, fiind pozat peste terenuri și construcții aflate în proprietate privată.

- Accesul auto și pietonal în incinta studiată (inclusiv pentru parcare de la subsolul blocului propus) se va efectua dinspre str. Veronica Micle, pentru care se menține profilul existent (9,00 m) :

- 5,20 m parte carosabilă
- 2,00 m : trotuar, pe partea amplasamentului
- 1,80 m : trotuar, pe partea opusă

Str. Cheia va fi reamenajată în limitele cadastrale existente (4,30 m între aliniamente) :

- 3,60 m : parte carosabilă
- 0,70 m : trotuar pe o parte (a amplasamentului)

Acest profil corespunde normelor privind lățimea minimă reglementată pentru străzi cu sens unic și permite accesul autospecialelor

- Prin DTAC și Studiul de circulație, pentru parcare autoturismelor aferente blocului, s-au prevăzut un total de **18 locuri**, din care :

- 10 locuri la subsolul blocului propus, sub un unghi de 90°, cu dimensiunile de 5,00 x 2,50 m și spațiu de manevră necesar astfel încât intrarea și ieșirea să se realizeze numai cu fața autoturismelor
- 8 locuri supraterrane, amenajate pe o platformă din dale înierbate cu accesibilitate directă din str. Veronica Micle, sub un unghi de 90° și având dimensiuni de 5,00 x 2,50 m fiecare

Notă :

- Accesul la parcare din subsol se va realiza prin racordare simplă pe lățimea de minim 3,50 m.
 - Locurile de parcare amenajate supraterran vor fi realizate având ca sistem rutier : 8 cm pavele ecologice pre văzute cu goluri pentru însămânțare, 20 cm piatră spartă, 30 cm balast, geotextil
- Astfel, zona de parcare va corespunde prevederilor din PUZ ca „spațiu verde aferent circulației rutiere”
- Pe toată deschiderea lotului la str. Veronica Micle, trotuarul adiacent carosabilului se va reface și se va realiza cu bordură mare (20 x 25 cm), montată denivelat (+5 cm) față de carosabilul străzii existente pentru a permite accesul către parcare din incintă.
 - Se vor monta indicatoarele de circulație prevăzute în proiectul de drumuri.

Notă f. f. importantă :

Soluțiile de arhitectură din prezenta documentație (amplasarea în cadrul terenului, partiul, numărul de apartamente și locuri de parcare) **sunt informative**. Acestea se vor putea modifica la următoarele faze de proiectare, în funcție de condițiile impuse de avizatori sau de dinamica pieței imobiliare, dar se vor încadra obligatoriu în indicatorii urbanistici maximali aprobați prin PUZ, respectiv :

- POT = 60 %
- CUT = 1,8

3.5. Zonificarea funcțională - reglementări și indicatori urbanistici

3.5.1. Construcții propuse

Conform DTAC (arh. Alina Frâncu), pe acest teren se intenționează amplasarea unui bloc de locuințe colective cu regim de înălțime S+P+2+3 retras

- **Compartimentare** :
 - S(D) : 10 locuri parcare, boxe, adăpost ALA (cota – 2,80)
 - 12 apartamente, din care :
 - parter : 3
 - etaj 1 + 2 + 3 retras : 9
- **Mod de acoperire** : terasă peste etaj 2, șarpantă peste etaj 3 retras
- **Indicatori spațiali și urbanistici rezultați** (informativ) :
 - supr. constr. = 330 mp
 - supr. desf. = 1094 mp (suprateran)
 - Hmax = 15 m
 - POT = 54,28 %
 - CUT = 1,80
- **Spații verzi** = total 128,80 mp, din care :
 - decorative : 75,60 mp
 - dale înierbate : 53,20 mp
- **Împrejmuiri**
 - opace pe laturile de est și vest, H = 2,0 m
 - transparentă la str. Cheia

Notă f. f. importantă :

Soluțiile de arhitectură din prezenta documentație (amplasarea în teren, partiul, numărul de apartamente și locuri de parcare) **sunt informative.**

Acestea se vor putea modifica la următoarele faze de proiectare, în funcție de condițiile impuse de avizatori sau de dinamica pieței imobiliare, dar **se vor încadra obligatoriu în indicatorii urbanistici propuși privind POT, CUT, regimul de înălțime și aliniere.**

3.5.2. Propuneri urbanistice

► schimbare destinație teren din „zonă cu funcțiuni comerciale și de servicii” – „CS”, subzonă cu regim de înălțime P+2, în regim cuplat” – „CS1” în „zonă mixtă locuințe colective și servicii” – „Lb / IS”

► terenul va aparține noului **SUTR S 3A**, cu păstrarea indicatorilor urbanistici din PUZ aprobat pentru zona funcțională „CS1”, respectiv :

- **POT = 60 %**
- **CUT = 1,8**

► **modificare regim de înălțime** din PUZ aprobat de la „P+2” la „**S(D)+P+3E / S(D)+P+3 retras**” (Hmax = 15 m, măsurată de la cota terenului amenajat)

► **modificare caracteristici parcelă construibilă**, privind :

- suprafața minimă a parcelei : **minim 600 mp** (în loc de minim 800 mp)
- mod de amplasare a construcțiilor pe lot („**izolat**” în loc de „înșiruit” sau „cuplat”)

► **accese** :

- accesul auto la parcare din subsol clădire : din str. Veronica Micle
- accesul pietonal în incintă : dinspre str. Veronica Micle
- accesul locatarilor în clădire : pe latura de vest

► **parcări** : 18 locuri, din care : 8 (suprateran, platformă înierbată) și 10 subteran (la subsol bloc propus)

► **retragerea construcției** :

- 6,0 m / aliniamentul la str. Veronica Micle (conform PUZ aprobat)
- 2,00 m / aliniamentul la str. Cheia (în dreptul peretelui), respectiv 0,60 m (în dreptul balconului)
- 2,00 – 1,95 m / limitele laterale

► **spații verzi** : 128,80 mp (21,18 %)

- rezultă 5 mp/locatar

► se mențin prevederile din PUZ aprobat pentru parcelele învecinate cu zona studiată (încadrare funcțională, indicatori urbanistici maximali, regim de înălțime și aliniere, etc.)

BILANȚ TERITORIAL PROPUS TEREN STUDIAT – pe zone funcționale :

Destinația funcțională	mp	%
- zona mixtă locuințe colective și servicii – „Lb / IS”	608	63,93
- zonă căi de comunicație rutieră – „CCR”	343	36,07
Total studiat	951	100,00

BILANȚ TERITORIAL COMPARATIV TEREN STUDIAT - pe zone funcționale :

Destinația funcțională	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
- zona mixtă „Lb/IS”	-	-	608	63,93
- suzona „CS1”	608	63,93	-	-
- zona „CCR”	343	36,07	343	36,07
Total studiat	951	100,00	951	100,00

BILANȚ TERITORIAL – posibilități de ocupare a incintei „Lb/IS” conform PUZ (informativ) :

TOTAL INCINTĂ (zona „Lb/IS”)	mp	%
- construcții (maxim)	608,00	100,00
- circulații (trotuare, parcări)	364,80	60,00
- spații verzi decorative	114,40	18,82
	128,80	21,18

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

- prin racordare la rețelele edilitare existente (energie electrică, apă, canal, gaze, telecomunicații)
- depozitare deșeuri menajere : containere amplasate pe o platforma cu acces din str. Cheia

3.7. Protecția mediului

- Prin modul de amplasare a blocului în teren și limitarea regimului maxim de înălțime se asigură condițiile de însorire ale locuințelor din clădirile învecinate
- Prin modul de rezolvare a utilităților și circulației, precum și prin prevederea unor spații verzi cu caracter decorativ - se estimează că ansamblul propus este de natură să preîntâmpine orice factor de risc pentru sănătatea locatarilor.

3.8. Obiective de utilitate publică

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

- terenuri proprietate publică de interes local (străzi)
- terenuri proprietate privată a persoanelor fizice / juridice

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 rețelelor sau lucrărilor publice din zonă.

4.2. Măsurile în continuare

- 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 obiectivul propus, inclusiv pentru lucrările conexe (alei, brânșamente, împrejurimi, etc.).

Note foarte importante :

Toate costurile privind lucrările propuse (construcții, infrastructură, amenajări, spații verzi), inclusiv cele legate de proiectare (urbanism, arhitectură, avizare, aprobare) vor fi suportate în totalitate de investitorul interesat.

După aprobarea PUZ și în vederea realizării efective a investiției respective, proprietarul terenului va solicita Primăriei Municipiului Ploiești – eliberarea unui alt certificat de urbanism, document în care vor fi menționate avizele specifice construirii unui astfel de obiectiv.

Întocmit
arh. Andreea Aluchi