

- 1 -

## **GADART DESIGN S.R.L.**

Str. Alexandru Odobescu Nr. 80, Ploiesti, Jud. Prahova

Tel. Fix 0344 101 135, Mob. 0753 800 069

Mail : [go\\_art\\_designn@yahoo.com](mailto:go_art_designn@yahoo.com)

**Proiect nr. 4\2019**

**PUZ – RIDICARE RESTRICȚIE- CONSTRUIRE IMOBIL DE LOCUINTE  
P+2, PARCARI AUTO, ALEI PIETONALE, IMPREJMUIRE**

**Amplasament: Ploiesti , Str. Fortunei nr.6**

**Beneficiar: SERBAN SILVIU NICOLAE**

**Faza: PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.)**

**Data: Iunie. 2023**



## **GADART DESIGN S.R.L.**

Str. Alexandru Odobescu Nr. 80, Ploiesti, Jud. Prahova

Tel. Fix 0344 101 135, Mob. 0753 800 069

Mail : [go\\_art\\_designn@yahoo.com](mailto:go_art_designn@yahoo.com)

## **FOAIE DE CAPĂT**

### **Denumirea lucrării:**

ELABORARE PUZ PENTRU RIDICARE RESTRICTIE- CONSTRUIRE  
IMOBIL DE LOCUINTE P+2, PARCARI AUTO, ALEI PIETONALE,  
IMPREJMUIRE

### **Amplasament :**

Ploiesti , Str. Fortunei nr.6

### **Beneficiari:**

SERBAN SILVIU NICOLAE

### **Proiectant general**

S.C. GADART DESIGN S.R.L. Ploiesti, Str. Alexandru Odobescu nr. 180  
arh. Gogonea Valentin Robert

### **Faza de proiectare**

PLAN URBANISTIC ZONAL

### **Data elaborării**

Iunie. 2023

## **GADART DESIGN S.R.L.**

Str. Alexandru Odobescu Nr. 80, Ploiesti, Jud. Prahova

Tel. Fix 0344 101 135, Mob. 0753 800 069

Mail : [go\\_art\\_designn@yahoo.com](mailto:go_art_designn@yahoo.com)

## **LISTA ȘI SEMNĂTURILE PROIECTANȚILOR**

Specialist RUR

Urbanism/ arh. Gogonea Valentin Robert



Proiectant general

Urbanism/ arh. Gogonea Valentin Robert



## **GADART DESIGN S.R.L.**

Str. Alexandru Odobescu Nr. 80, Ploiesti, Jud. Prahova

Tel. Fix 0344 101 135, Mob. 0753 800 069

Mail : [go\\_art\\_designn@yahoo.com](mailto:go_art_designn@yahoo.com)

## **BORDEROU**

### **Piese scrise**

Cerere

Foaie de titlu

Foaie de capăt

Lista și semnăturile proiectanților

Borderou

Memoriu de specialitate

Certificat de urbanism nr. 1182 din 14.09.2019

si nr. 1095/27.09.2021

Extras de carte funciară nr. 87161/25.05.2023 Ploiesti

Plan de amplasament si delimitare imobil CF nr. 141532

### **Piese desenate**

Incadrarea in zona

01-A

Foto amplasament

02-A

Situația existentă conform PUG aprobat prin HCL 209/1999

03-A

Situatia Juridica

04-A

Reglementari Urbane

05-A

Reglementari Edilitare

06-A

Mobilare

07-A

Reprezentare 3D

08-A

arh. Gogonea Valentin Robert

## **GADART DESIGN S.R.L.**

Str. Alexandru Odobescu Nr. 80, Ploiesti, Jud. Prahova

Tel. Fix 0344 101 135, Mob. 0753 800 069

Mail : [go\\_art\\_design@yahoo.com](mailto:go_art_design@yahoo.com)

## **MEMORIU DE SPECIALITATE**

### **1. OBIECTUL LUCRĂRII**

Prezenta documentație are ca obiect întocmirea unui Plan Urbanistic Zonal, pentru terenul situate în Ploiesti, strada Fortunei în vederea realizării obiectivului “CONSTRUIRE IMOBIL DE LOCUINTE P+2 , PARCARI AUTO, ALEI PIETONALE “

Prin prezentul studiu de oportunitate se stabilesc condițiile pentru:

Utilizarea funcțională a terenului, în conformitate cu legislația în vigoare;

- Reglementarea caracterului terenurilor studiate;

- Modul de ocupare a terenurilor și condițiile de realizare a construcțiilor;

- Amenajarea teritoriului în corelare cu cadrul natural și cadrul construit existent.

- Obiectul Studiului de Oportunitate consta în analizarea și evaluarea problemelor funcționale și tehnice din zonă, ținându-se cont de strategia de dezvoltare urbană a administrației locale și județene.

Se studiază de asemenea oportunitatea dezvoltării unui imobil de locuințe cu o volumetrie caracteristică zonei în care se situează.

Terenul valorifică poziția apropiată față de toate rețelele existente și față de accesul ușor către obiective importante ale orașului.

## SURSE DOCUMENTARE ȘI ANALITICE

Pentru întocmirea documentației au fost luate în considerare următoarele informații cu caracter analitic:

- Planul Urbanistic General Ploiesti, aprobat prin HCL 209/1999 si HCL 382/2009

## 2. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII URBANISTICE

### **Încadrarea în teritoriu.**

1.3 Terenul cu suprafata de 655 mp care face obiectul prezentului studiu face parte din intravilanul localității Ploiesti și este situat în partea centrala a orașului, în zona cuprinsă între Str. Gheorghe Doja( în Sud ) și Str. Pietrarilor( în Nord ).

Zona studiată are o suprafață totală de 1700 mp.

Terenul studiat bordate la:

- Nord – Nr. Cad. 5830
- Est – Directia Judeteana de politie
- Sud – Munteanu Gheorghe
- Vest – Str. Fortunei

### **Caracterul zonei.**

2.3 În prezent, terenul studiat, așa cum rezultă din extrasul de carte funciară are pe el doua constructii parter pentru care s-a obtinut o autorizatie de construire.

–Conform PUG aprobat prin HCL 209/1999 prelungit prin HCL 382/2009,

- terenurile se încadrează în zonă insituții publice, servicii si functiunide interes general cu interdictie de construire pana la elaborare PUZ/PUD .

- terenul se încadrează în urmatoarele zonă

IS-zona pentru institutii si servicii de interes general

ISr-cu restrictii intocmire PUZ/PUD

3.3 Terenul este deservit de infrastructura rutieră și are acces de pe strada Fortunei

### **Situația juridică a terenurilor/ Ocuparea terenurilor.**

4.3 Terenul care face obiectul documentației este proprietate privată a Domnului Serban Silviu Nicolae dobandit de la Doamna Ionescu Coralia-Cornelia ,conform actului de Vanzare cumparare anexat documentației.

### **Echipare edilitară.**

5.3 În prezent, zona este deservită de utilități după cum urmează:  
Exista o rețea de apă și canal- Rețea Apa Nova- Terenul studiat având record la această rețea.

Curent electric se afla pe strada Fortunei- Terenul studiat având record la această rețea.

Rețeaua de gaz se afla pe strada Fortunei- Terenul studiat având record la această rețea.

Rețeaua de telefonie și rețea de televiziune prin cablu se afla pe strada Fortunei- Terenul studiat având record la această rețea.

### **Disfuncționalități.**

6.3 Fiind un teren cu două construcții vechi care n-au mai fost locuite de mult timp , terenul este momentan acoperit de vegetație spontană crescută haotic.

Principalele disfuncționalități sesizate în zonă sunt :

-Dezvoltare orasului pentru zona central este îngreunată de lipsa unor reglementări urbanistice clare cu restricții de construire.

Din aceste motive desii vorbim de o zonă centrală a unui municipiu important al țării , zona studiată s-a dezvoltat încet fără performanțe urbanistice și arhitecturale, neexploatându-se potențialul imobiliar existent.

## **3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ**

### **Dezvoltare urbană.**

7.3 Terenurile se află în vecinătatea sediului de poliție al Municipiului Ploiești de pe strada Gheorghe Doja .

Conform prevederilor din PUG Ploiești, HCL 209/1999 aprobat și prelungit prin HCL 382/2009 - terenul se încadrează în zonă instituții publice, servicii și funcțiuni de interes general.

Conform prevederilor Masterplanului, zona studiată se încadrează în zona valorică A, conform HCL nr.553/2011 și nr. 361/2012

-Marirea fondului de locuințe și creșterea calității locuirii, zone rezidențiale coerente obținute prin urbanizare. Conform prevederilor Planului Urbanistic General, zona studiată se încadrează în unitățile teritoriale de referință:

IS-zona pentru instituții și servicii de interes general

ISr-construcții complexe, cu restricții întocmire PUZ/PUD

Regim mixt de înălțime.

Retragere de 3-5 m față de aliniament sau respecta aliniamentul existent.

Se propune realizarea unui imobil de locuințe.

Regimul de înălțime propus pentru această parcelă este de maxim P+3E , și cu un coeficient de utilizare al terenului(CUT) de max 1,8.

La elaborarea propunerilor de dezvoltare urbanistică s-au ținut cont de următoarele:

- Retragerea față de limita parcelelor învecinate ,mai mare sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte dar nu mai mică de 3.00 m;
- Volume cu un regim de înălțime maxim P+3E; -

Armonizarea funcțiilor propuse cu prevederile Masterplanului și PUG-ului aprobat.

- Aliniere: imobilele propuse vor fi dispuse conform planului, de-a lungul unei axe paralele cu Limita de proprietate cu str. Fortunei

-Ele vor păstra față de limitele laterale de proprietate distanțe egale cu cel puțin înălțimea clădirii celei mai înalte dar nu mai mică de 3.00 m; și h maxim = 12 m.

Conform PMUD , str. Gheorghe Doja se află în categoria 3 de drum al rețelei de Transport urban.Sunt prevăzute propuneri de reamenajare a profilului străzii Gheorghe Doja cu un traseu dus – întors pentru biciclete.

Ne aflăm în vecinătatea unui punct internodal principal al transportului public .



Vecinatatea fata de central commercial Mall Afi Ploiesti si Halele Centrale impreuna cu piata, fac din aceasta zona o destinatie pietonalasi auto foarte solicitata.

### **Modernizarea circulației.**

8.3 Nu este cazul starzii Fortunei.

Conform PMUD , str. Gheoghe Doja se afla in categoria 3 de drum al retelelor de Transport urban.Sunt prevazute propuneri de reamenajare a profilului strazii Gheorghe Doja cu un traseu dus – intors pentru biciclete.

Ne aflam in vecinatatea unui punct internodal principal al transportului public .

Vecinatatea fata de central commercial Mall Afi Ploiesti si Halele Centrale impreuna cu piata, fac din aceasta zona o destinatie pietonala si auto foarte solicitata.

### **Zonificare funcțională -bilanț teritorial, indici urbanistici**

Funcțiunea propusă pentru zona studiată este „ RIDICARE RESTRICTIE PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL DE LOCUINTE P+2 , PARCARI AUTO, ALEI PIETONALE ”. Suprafața terenului studiat va fi zonificat astfel:

Se propune un nou UTR - N -15.1

IS-zona pentru institutii si servicii de interes general fara restrictie de construire pana la elaborare PUZ/PUD

existent	propus
P.O.T.=50%	P.O.T.=50%
C.U.T.=1.5	C.U.T.=1.8

BILANT TERITORIAL				
	EXISTENT		PROPOS	
TOTAL TEREN	655.00	100 %	655.00	100 %
S. CONSTRUITA PROPUSA	0.00	0.00 %	327.00	50 %
DRUMURI SI TROTUARE	0.00	0.00 %	0.00	0.00 %
SPATII VERZI	655.00	100.00 %	128.00	19.47 %
ALEI PIETONALE SI AUTO	0.00	0.00 %	200.00	6.40 %

### Dezvoltarea echipării edilitare.

Pentru deservirea edilitară a construcției propuse prin prezenta documentație, se vor propune următoarele lucrări cu caracter tehnico- edilitar:

- racordarea la rețeaua publică de apă/ canal, existentă pe teren
- branșarea la rețeaua de alimentare cu energie electrică a orașului, rețea existentă pe Str Fortunei;
- racordarea la rețeaua de gaze existentă pe teren, cu modificarea aferenta pentru o noua constructie;
- colectarea și depozitarea deșeurilor se va realiza în containere speciale, urmând a fi evacuate periodic;
- rețelele de telefonie și rețelele de televiziune prin cablu, existente în zonă, vor face posibilă branșarea obiectivelor propuse la aceste rețele.

#### 4. PREZENTAREA CONSECINTELOR ECONOMICE SI SOCIALE LA NIVELUL UNITATII TERITORIALE DE REFERINTA

Dezvoltarea unui nou proiect imobiliar in zona va aduce un plus valoare dezvoltarii zonei central a municipiului.

#### 5. CATEGORIILE DE COSTURI CE VOR FI SUPTATE DE INVESTITORII PRIVATI SI CATEGORIILE DE COSTURI CE VOR CADA IN SARCINA AUTORITATII PUBLICE LOCALE

##### **Costuri suportate de investitori.**

21.3 Investitorii vor suporta urmatoarele costuri: toate lucrarile de proiectare necesare implementarii solutiei propuse.

- costurile legate de lucrarile de cadastru.
- costurile legate de avizarea PUZ-ului si a studiilor premergatoare.
- toate costurile legate de proiectarea, avizarea si edificarea viitoarelor constructii.
- costurile legate de extindere si bransament- daca este cazul
- costurile amenajarii parcajelor, circulatiei auto si pietonale, costurile racordurilor auto la strada.
- Toate costurile legate de edificarea constructiilor

##### **Costuri ce cad in sarcina autoritatilor publice locale.**

31.3 Nu este cazul.

## **CONCLUZII**

La baza criteriilor de interventie si a reglementarilor propuse prin prezenta documentatie, au stat urmatoarele obiective principale:

- realizarea unei dezvoltari urbane corelata cu necesitatile actuale ale pietei, cu legislatia in vigoare si cu tendintele de dezvoltare urbana ale orasului;
- corelarea cu planurile urbanistice reglementate si aprobate pentru acea zona;

- rezolvarea coroborată a problemelor urbanistice, edilitare, rutiere și a problemelor legate de mediu.

Întocmit, Arh. Gogonea Valentin Robert  
Specialist RUR

