

**MEMORIU JUSTIFICATIV**

## **STUDIU DE OPORTUNITATE**

**PLAN URBANISTIC ZONAL  
SCHIMBARE DESTINATIE FUNCTIONALA  
TEREN DIN ZONA MIXTA - ACTIVITATI  
CERCETARE DEZVOLTARE TEHNICA SI  
TEHNOLOGICA , ZONA INDUSTRIE  
NEPOLUANTA SI ZONA DE SERVICII SI  
ECHIPAMENTE DE INTERES LOCAL,  
MUNICIPAL SI SUPRAMUNICIPAL – ZONA  
DE AFACERI, IN ZONA MIXTA DE  
LOCUINTE COLECTIVE SI SERVICII**

T52, A666/1, A666/2/1  
PLOIESTI  
PRAHOVA

## **CAP. 1 INTRODUCERE**

### **1.1. DATE DE RECUNOASTERE A INVESTITIEI**

- Denumirea lucrării: **STUDIU DE OPORTUNITATE – PUZ SCHIMBARE DESTINATIE FUNCTIONALA TEREN DIN ZONA MIXTA- ACTIVITATI DE CERCETARE –DEZVOLTARE TEHNICA SI TEHNOLOGICA , ZONA INDUSTRIE NEPOLUANTA SI ZONA DE SERVICII SI ECHIPAMENTE DE INTERES LOCAL, MUNICIPAL SI SUPRAMUNICIPAL – ZONA DE AFACERI - IN ZONA MIXTA - LOCUINTE COLECTIVE SI SERVICII**
- Amplasament: T52, A666/1, A666/1/2, nr. cad. 154706 , Ploiesti
- Initiator: S.C TACONE S.R.L
- Beneficiar: S.C TACONE S.R.L
- Faza de proiectare : PLAN URBANISTIC ZONAL
- Elaborator: SC ZAB TEN CONSULTING SRL
- Data elaborării: IAN 2026

### **1.2. OBIECTUL STUDIULUI**

Studiul urbanistic este initiat de catre societatea comerciala S.C TACONE S.R.L., proprietara a unui teren cu suprafata totala de 70000mp aflat in zona de vest a Municipiului Ploiesti, in vecinatatea Parcului Municipal Vest.

Acest studiu este necesar intrucat societatea proprietara a terenului doreste schimbarea destinatiei functionale actuale, stabilite prin documentatiile urbanistice aprobate, in scopul amenajarii unui ansamblu modern de locuinte colective.

In momentul de fata, din punct de vedere urbanistic, terenul studiat este incadrat partial in zona mixta pentru activitati de cercetare –dezvoltare tehnica si tehnologica si industrie nepoluanta partial in zona de servicii si echipamente de interes local, municipal si supramunicipal si partial in zona fasilor plantate de protectie fata de infrastructura tehnica si rutiera.

Prin Planul Urbanistic Zonal se doreste incadrarea terenului in zona functionala mixta de locuinte colective si servicii si instituirea unor reglementari urbanistice specifice noii functiuni solicitate.

In vederea realizarii noilor investitii, prezenta documentatie la faza de PUZ isi propune:

- modificarea zonei functionale existente
- modificarea indicatorilor urbanistici in acord cu prevederile legii 350/2001.
- stabilirea unui edificabil
- determinarea conditiilor de acces si circulatie

- determinarea conditiilor de racordare la retelele tehnico-edilitare, prezente în zona

**Suprafata studiata in cadrul PUZ va fi de 128 194 mp (12,81ha).**

Aceasta suprafata alaturi de parcela beneficiarului **(70 000mp - suprafata reglementata)** - include si suprafete de teren aflate in domeniul public :

- S – **45 689 mp** aferenti nr. cad. 148 696 – Parc Municipal Vest
- S – **412 mp** aferenti nr. cad. 148 696 – Parc Municipal Vest
- S – **1230 mp** aferenti drum de exploatare DE 668
- S – **10 863mp** aferenti DN1

### **1.3. SURSE DOCUMENTARE**

- P.U.G. – Municipiul Ploiesti
- PUZ Cartier Mitica Apostol Ploiesti
- Ridicare topografica parcele studiate sc. 1: 500
- Planuri de amplasament si delimitare a imobilelor
- Extrase actualizate de carte funciara pentru informare

## **CAP. 2 STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII**

### **2.1. EVOLUTIA ZONEI**

Zona in care se afla suprafata de teren studiata, face parte din Zona de Vest a Municipiului Ploiesti

Zona de vest si sud-vest a municipiului este singura zona unde exista inca terenuri cu suprafete generoase libere ce permit dezvoltarea si extinderea Municipiului Ploiesti.

Zona studiata prin prezentul PUZ face parte dintr-o zona mai ampla cuprinsa intre magistrala feroviara Bucuresti-Brasov si Centura de Vest (DN1) ce a fost mentinuta in extravilan pana in 1995.

Terenul din aceasta zona a fost teren agricol, parcelarea fiind una specifica acestei functiuni, avant deschideri la strada mici, de 8-10m si adancimi foarte mari.

Ocuparea terenurilor s-a facut lent in aceasta zona, in principal datorita lipsei dotarilor edilitare.

In ultima perioada de timp, zona a devenit atractiva, existand investitii majore (Kremsmuller, Kraftanlagen Romania, Parc Municipal Vest, etc.)

## 2.2. INCADRAREA IN LOCALITATE

Terenul care a generat elaborarea prezentului studiu se afla in intravilanul Municipiului Ploiesti, in partea de sud-vest a Municipiului in imediata vecinatate a Parcului Municipal Vest.

Intreaga suprafata a zonei de sud-vest a Municipiului Ploiesti a fost inclusa si reglementata in cadrul PUZ-Cartier Mitica Apostol Ploiesti.

Parcela de teren cu suprafata de 70 000 mp (nr. cad. 154706) ce se doreste a fi reglementata prin PUZ are urmatoarele vecinatati:

la nord- drum public de acces in cadrul Parcului Municipal

la est – parcela de teren arabil avand nr. cadastral 120381

la sud- drum de exploatare DE 6638

la vest – Parcul Municipal Vest zona terenuri de sport

Din punct de vedere urbanistic terenul ce urmeaza a fi reglementat este incadrat conform documentatiilor de urbanism aprobate astfel:

- partial in zona A –

subzona activitati si servicii tertiare, cercetare tehnica si tehnologica cu insertii de activitati productive complementare caracterului predominant al subzonei (A3b)

POT max. – 30%, CUT max. - 3,3, Hmax -11m

- partial zona B –

subzona institutiilor si serviciilor publice supramunicipale si municipale (Bb),

POT max. – 40%, CUT max. - 2, Hmax –P+4

zone dispersate cu functiuni complexe, zone care prezinta concentrari de activitati tertiare cuprinzand atat servicii pentru intreprinderi cat si echipamente si servicii publice de nivel local , municipal sau supramunicipal(Bc)

POT max. – 30%, CUT max. – 3,3, Hmax –11m

- partial zona V – spatii verzi destinate accesului public nelimitat, culoare si fasii plantate de protectie fata de infrastructurile tehnico-edilitare si rutiere, precum si spatiilor publice de parcare amenajate pe platforme alveolare deschise.

POT max. – 15%, CUT max. – 0,15ADC/, Hmax –11m

## 2.3. CIRCULATIA

Accesul principal pe terenul analizat se face din drumul public de acces in cadrul Parcului Municipal Vest.

Accesul secundar se realizeaza din drumul de exploatare DE668 aflat in extremitatea de sud a terenului.

## **2.4. OCUPAREA TERENURILOR**

Suprafata de teren de 70 000mp care a determinat elaborarea PUZ-ului a rezultat din alipirea a doua parcele agricole alaturate. O prima parcela cu o suprafata de 50 000mp si o a doua adiacenta primei parcele cu o suprafata de 20 000mp.

Parcela astfel rezultata are o forma regulata cu o latime de 85 m si o adancime de 825m.

Intreaga suprafata de teren se afla in circuitul agricol, fiind neamenajata.

## **2.5. ECHIPAREA EDILITARA**

### **SITUATIA EXISTENTA**

Terenul analizat are posibilitatea racordarii la reseaua de energie elctrica din zona.

In prezent in zona nu sunt prezente retea de alimentare cu apa si nici retea de canalizare.

## **2.6. PROBLEME DE MEDIU**

In momentul de fata pe terenul studiat nu sunt realizate activitati care ar putea afecta mediul.

Terenul studiat este stabil, lipsit de fenomene naturale active, fiind bun de fundare.

# **CAP. 3 PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA**

## **3.1. MODERNIZAREA CIRCULATIEI – CAPACITATI DE TRANSPORT**

Investitiile propuse a se realiza vor mentine spatiile necesare ralizarii circulatiilor publice stabilite prin PUZ- Cartier Mitica Apostol Ploiesti

Accesul catre investitiile propuse se va realiza pe de o parte din drumul public de acces in cadrul Parcului Municipal Vest dar si din zona drumului de exploatare DE668. Acest drum va fi largit si modernizat in zona de vecinatate cu parcela de teren reglementata si se propune creerea unui nou tronson de drum care sa faca legatura intre drumul de exploatare DE 668 si sensul giratoriu existent pe DN1 la intersectia cu DN1A.

In interiorul parcelei reglementate se va realiza o artera de circulatie principala ce va lega acesul din parea de nord cu cel din

partea de sud. Se vor mai realiza si o serie de drumuri si alei carosabile care sa deserveasca noile investitii.

Se propune si un sector nou de drum care sa faciliteze accesul in sensul giratoriu de pe teritoriul Parcului Municipal Vest. (plansa nr. 3 Reglementari Urbanistice). Pentru acest tronson de drum nou realizat in interiorul parcului s-a delimitat o zona similara ca suprafata in interiorul parcelei de teren reglementate care va avea destinatia de spatiu verde. (plansa nr. 3 Reglementari Urbanistice) .

Pentru imobilele de locuinte colective se vor amenaja parcare care sa asigure un minimum de 1,5 locuri de parcare pentru fiecare apartament. Parcarile vor fi amenajate la nivelul solului si vor fi agrementate cu arbori si arbusti ornamentali.

### **3.4. ZONIFICAREA FUNCTIONALA – REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI**

Suprafata de teren care genereaza studiul urbanistic este de 70000mp. Planul Urbanistic Zonal va propune reglementari urbanistice doar pentru aceasta parcela dar va studia si parcelele de teren adiacente acesteia.

Prin PUZ-ul solicitat se va schimba destinatia functionala actuala a terenului **din:**

subzona activitati si servicii teritiare, cercetare tehnica si tehnologica, subzona institutiilor si serviciilor publice supramunicipale si municipale, zone dispersate cu functiuni complexe, zone care prezinta concentrari de activitati teritiare si zona verde a fasilor plantate de protectie fata de infrastructurile tehnico-edilitare si rutiere

in **zona functionala mixta de locuinte colective si servicii, zona tehnico-edilitara, zona spatiilor plantate (parcuri si plantatii de protectie), zona destinata circulatiilor rutiere si pietonale.**

Pentru noile **zone functionale** propuse vor stabili si noi indicatori urbanistici maximali astfel:

#### **1. Zona functionala mixta de locuinte colective si servicii:**

**POT max 30 % si CUT max 3 .**

-se propune mentinerea pe parcela a unui procent de minimum 20% a spatiilor verzi amenajate.

**Regimul maxim de inaltime va fi de P+8 niveluri cu Hmaxim = 28,00 m la cornisa si 31,00m la coama.**

#### **2. Zona tehnico-edilitara**

**POT max 50 % si CUT max 1 .**

**Regimul maxim de inaltime va fi de P+1 niveluri cu Hmaxim = 10,00m la coama.**

#### **3. Zona spatiilor plantate**

##### **3.1 Subzona spatiilor plantate de protectie**

**POT max 0 % si CUT max 0**

**3.2 Subzona spatiilor plantate – parcuri, grdini publice**

**POT max 10 % si CUT max 0,1**

**Regimul maxim de inaltime va fi de P niveluri cu Hmaxim = 6,00m la coama.**

**Prezentarea investitiei:**

Initiatorul si beneficiarul PUZ doreste realizarea unui cartier nou de locuinte colective dotat si cu functiuni complementare. Se propune realizarea a 7 blocuri moderne avand regim de inaltime S+P+8 niveluri. La parterul acestor imobile vor fi prevazute si spatii destinate serviciilor conexe locuirii. Parcarile necesare noilor unitati locative propuse se vor amenaja la nivelul solului, mentinand retrageri fata de fatadele imobilelor de locuinte de minimum 5,00m.

Pentru a putea fi asigurat necesarul de apa potabila pentru noile investitii se va realiza o gospodarie de apa moderna care va trata si va pompa apa captata din forajul deja existent pe amplasament.

In partea de nord a parcelei de teren reglementate se vor realiza spatii comerciale si spatii pentru servicii de interes general care sa deseveasca noile locuinte.

In cadrul imobilelor de locuinte colective , in special la parterul acestora vor putea fi amplasate si spatii de servicii complementare locuirii.

Avand in vedere situarea in cadrul Municipiului Ploiesti a suprafetei de teren ce va fi reglementata prin PUZ, se constata ca noile investitii propuse se integreaza foarte bine in zona studiata.

Noul cartier de locuinte colective propus se invecineaza cu cea mai ampla zona verde a municipiului Ploiesti- Parcul Municipal Vest. Intre functiunea de locuire propusa prin PUZ si zona verde existenta fiind o deplina compatibilitate functionala.

Propunerea unei artere de circulatie majore pe terenul reglementat si conectarea prin aceasta a centurii de vest (in sensul giratoriu Rompetrol) cu strada Prelungirea Marasesti va contribui in mod substantial la decongestionarea traficului din sensul giratoriu din intersectia DN1- DJ 129 (iesirea catre Srejnicu) unde la ore de varf timpzii de asteptare in intersectie sunt foarte mari, capacitatile de serviciu ale circulatiilor existente fiind depasite de trafic.

Investitiile preconizate a se realiza vor avea un impact pozitiv atat economic dar si social. Vor fi realizate aproximativ 630 de apartamente moderne ce vin in sprijinul solicitarilor de locuinte existente la nivelul Municipiului Ploiesti. Realizarea acestora precum si a investitiilor din sfera serviciilor complementare locuirii vor aduce si un aport economic important la nivelul Municipiului.

Constructiile destinate locuirii vor indeplinii prevederile cuprinse in Ordinul Ministerului Sanatatii 119/2014, modificat si completat cu Ordinul Ministerului Sanatatii 994/2018.

In cadrul parcelei de teren nou reglementata se vor realiza si unitati de invatamant prescolar si scolare in functie de necesitati.

In urma elborarii PUZ se doreste realizarea unui ansamblu rezidential modern de locuinte colective dotat cu o gama variata de servicii complementare locuirii.

### **3.5. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE**

Investitiile propuse vor fi racordate la retelele de distributie a energiei electrice si gaze din zona.

Pentru asigurarea alimentarii cu apa a noilor investitii se va realiza un sistem de puturi forate si rezervoare.

Pentru colectarea apelor menajere se va propune o solutie tehnica in acord cu avizele autoritatilor competente.

Toate cheltuielile de extindere si dezvoltare a retelelor edilitare existente vor fi suportate de dezvoltator.

Retelele propuse vor fi pozate in conformitate cu legislatia in vigoare si cu avizele detinatorilor de retele.

### **3.6. PROTECTIA MEDIULUI**

Investitiile propuse vor fi realizate respectandu-se normele in vigoare de protectie a mediului. In momentul demararii lucrarilor de constructie a noilor investitii se vor incheia contracte de prestari servicii cu firme autorizate in vederea depozitarii pamantului rezultat din sapaturi.

Colectarea deseurilor menajere se va face in pubele ecologice, impartite pe categorii de materiale, pentru colectarea selectiva a acestora. Se vor incheia contracte de prestari servicii cu firmele specializate.

### **3.7. REGIMUL JURIDIC**

Suprafata de teren de 70 000 mp ce va fi reglementata prin PUZ se afla in proprietatea privata a societatii S.C TACONE S.R.L.

## **CAP. 4 CONCLUZII**

Schimbarea destinatiei functionale a unui teren cu o suprafata 70 000mp aflata in intravilanul Municipiului Ploiesti in vederea realizarii unui ansamblu de locuinte colective reprezinta un demers firesc si binevenit pentru locuitorii orasului si pentru administratia locala.

**Costurile** de realizare ale noilor investitii (drumuri si accese, extinderi de retele tehnico edilitare, blocuri de locuinte, spatii comerciale si de servicii) vor fi suportate din fonduri private ale proprietarului si ale altor investitori.



**Etapele** de realizare a investițiilor:

- Organizările de santier
- Realizarea drumurilor și cailor de acces care să asigure posibilitatea realizării investițiilor propuse
- Realizarea extinderilor de rețele edilitare,
- Construirea corpurilor de construcție propuse
- Realizarea extinderilor de rețele edilitare,
- Finalizarea lucrărilor și curățarea zonei ocupate de santier
- Refacerea eventualelor efecte ale santierului

Orice investiție ce urmează să se realizeze în cadrul zonei reglementate prin PUZ, va ține cont de prevederile acestuia, urmând ulterior să respecte toate fazele de proiectare prevăzute de lege.

Investițiile propuse să se realizeze vor veni în sprijinul populației zonei, oferind o serie de noi locuințe moderne.

În această zonă cu un potențial major de dezvoltare, valorificarea unor terenuri agricole libere va contribui la îmbunătățirea calității mediului urban și va avea o serie de alte implicații benefice la nivel municipal.

Intocmit,  
Urb. Vladimir Cazan