



PROIECTARE • LOCUINTE • HOTELURI • RESTAURANTE
• SPATII COMERCIALE • CONSTRUCTII SI INSTALATII INDUSTRIALE

Arhitect Diplomat BOGDAN GEORGESCU

PLOIESTI, tel : 0722- 58.88.05

S.C. BIG STUDIO-ARH DESIGN S.R.L



TITLUL LUCRARI: **PUZ - RIDICARE RESTRICȚII EXISTENTE DE
CONSTRUIRE IN VEDEREA RESTRUCTURARII
URBANISTICE IN ZONA DIN MUNICIPIUL
PLOIESTI, CUPRINSA INTRE STRADA
STADIONULUI, TRONSONUL DINTRE STRADA
POSTEI (INCLUSIV IMOBILUL
ADMINISTRATIEI SERVICIILOR SOCIALE
COMUNITARE) SI STRADA LATINA (SST.
20.705 mp)**

BENEFICIAR:
AMPLASAMENT :

MUNICIPIUL PLOIESTI

Municipiul Ploiesti, str. Stadionului nr.1 (nr. cadastral 124786), str. Stadionului nr.1B (nr. cadastral 125309), Str. Stadionului nr. 2, str. Stadionului nr.1A (nr. cadastral 126270), Str. Stadionului nr. 3 (nr. cadastrale: 128999, 129000, 129001, 129002), Str. Stadionului nr. 3A (nr. cadastral 136817), Str. Stadionului nr. 4, Str. Stadionului nr. 5 (nr. cadastral 146849), Str. Stadionului nr. 7 (nr. cadastrale 153220,123931), Str. Stadionului nr. 14, Str. Stadionului nr. 16, Str. Stadionului nr. 18 (nr. cadastral 121693), Str. Stadionului nr. 20, partial nr. cadastral 135067 (str. Latină nr. 14), str. Postei nr.4A (nr. cadastral 150283), str. Postei nr.6 (nr. cadastral 136806), str. Postei nr.8 (nr. cadastral 142256) str. Postei nr.10 (nr. cadastral 124929) str. Postei nr. 12 (nr. cadastral 145756), str. Latină nr. 1, str. Latină nr. 2, str. Latină nr. 3 (nr. cadastral 124505), str. Latină nr. 4 (nr. cadastral 145061), str. Meridiane nr. 5 (nr. cadastral 126057), str. Latină, par ial str. Stadionului, partial DJ 139 - nr. cadastral 144284 (Tronson între DJ 102E-str. Stefan Greceanu, str. Stadionului).

PROIECTANT GENERAL: **S.C. BIG STUDIO-ARH DESIGN S.R.L.**
Arh. Bogdan Georgescu



PROIECTARE • LOCUINTE • HOTELURI • RESTAURANTE
• SPATII COMERCIALE • CONSTRUCTII SI INSTALATII INDUSTRIALE
Arhitect Diplomat BOGDAN GEORGESCU
PLOIESTI, tel : 0722- 58.88.05
S.C. BIG STUDIO-ARH DESIGN S.R.L

PROIECT : PUZ - RIDICARE RESTRICȚII EXISTENTE DE CONSTRUIRE ÎN
VEDEREA RESTRUCTURĂRII URBANISTICE ÎN ZONĂ DIN
MUNICIPIUL PLOIESTI, CUPRINSĂ ÎNTRE STRADA
STADIONULUI, TRONSONUL DINTRE STRADA POSTEI
(INCLUSIV IMOBILUL ADMINISTRATIEI SERVICIILOR SOCIALE
COMUNITARE) ȘI STRADA LATINA (SST. 20.705 mp)

BENEFICIAR: MUNICIPIUL PLOIESTI

AMPLASAMENT : Municipiul Ploiesti, str. Stadionului nr.1 (nr. cadastral 124786),
str.Stadionului nr.1B (nr. cadastral 125309), Str. Stadionului nr.
2, str. Stadionului nr.1A (nr. cadastral 126270), Str.
Stadionului nr. 3 (nr. cadastrale: 128999, 129000, 129001,
129002), Str. Stadionului nr. 3A (nr. cadastral 136817),
Str. Stadionului nr. 4, Str. Stadionului nr. 5 (nr. cadastral
146849), Str. Stadionului nr. 7 (nr. cadastrale
153220,123931), Str. Stadionului nr. 14, Str. Stadionului nr. 16,
Str. Stadionului nr. 18 (nr. cadastral 121693), Str. Stadionului
nr. 20, partial nr. cadastral 135067 (str. Latină nr. 14), str. Postei
nr.4A (nr. cadastral 150283), str. Postei nr.6 (nr. cadastral
136806), str.Postei nr.8 (nr. cadastral 142256) str. Postei nr.10
(nr. cadastral 124929) str. Postei nr. 12 (nr. cadastral 145756),
str. Latină nr. 1, str. Latină nr. 2, str. Latină nr. 3 (nr. cadastral
124505), str. Latină nr. 4 (nr. cadastral 145061), str.
Meridiane nr. 5 (nr. cadastral 126057), str. Latină, parțial str.
Stadionului, partial DJ 139 - nr. cadastral 144284 (Tronson între
DJ 102E-str. Stefan Greceanu, str. Stadionului).

PROIECTANT GENERAL: S.C. BIG STUDIO-ARH DESIGN S.R.L.
Arh. Bogdan Georgescu

BORDEROU PIESE SCRISE SI DESENATE

DOCUMENTATII AVIZE SI CERTIFICATE PIESE SCRISE SI DESENATE:

1. CERTIFICAT DE URBANISM -
2. EXTRASE DE CARTE FUNCARA
3. AVIZE -

PIESE SCRISE SI DESENTATE

4. MEMORIU PUZ
5. U.00 PLAN DE SITUATIE
6. U.01.1 INCADRARE ÎN PUG-INCADRARE ÎN UTR
7. U.01.2 INCADRARE ÎN SATELIT-INCADRARE ÎN MOBILITATE
8. U.02 SITUATIE EXISTENTA
9. U.03 REGLEMENTARI URBANISTICE



MEMORIU DE PREZENTARE

CAPITOLUL 1 – INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere a documentatiei

PROIECT :

PUZ - RIDICARE RESTRICTII EXISTENTE DE CONSTRUIRE IN VEDEREA RESTRUCTURARII URBANISTICE IN ZONA DIN MUNICIPIUL PLOIESTI, CUPRINSA INTRE STRADA STADIONULUI, TRONSONUL DINTRE STRADA POSTEI (INCLUSIV IMOBILUL ADMINISTRATIEI SERVICIILOR SOCIALE COMUNITARE) SI STRADA LATINA (SST. 20.705 mp)

BENEFICIAR:

MUNICIPIUL PLOIESTI

AMPLASAMENT :

Municipiul Ploiesti, str. Stadionului nr.1 (nr. cadastral 124786), str.Stadionului nr.1B (nr. cadastral 125309), Str. Stadionului nr. 2, str. Stadionului nr.1A (nr. cadastral 126270), Str. Stadionului nr. 3 (nr. cadastrale: 128999, 129000, 129001, 129002), Str. Stadionului nr. 3A (nr. cadastral 136817), Str. Stadionului nr. 4, Str. Stadionului nr. 5 (nr. cadastral 146849), Str. Stadionului nr. 7 (nr. cadastrale 153220,123931), Str. Stadionului nr. 14, Str. Stadionului nr. 16, Str. Stadionului nr. 18 (nr. cadastral 121693), Str. Stadionului nr. 20, partial nr. cadastral 135067 (str. Latină nr. 14), str. Postei nr.4A (nr. cadastral 150283), str. Postei nr.6 (nr. cadastral 136806), str.Postei nr.8 (nr. cadastral 142256) str. Postei nr.10 (nr. cadastral 124929) str. Postei nr. 12 (nr. cadastral 145756), str. Latină nr. 1, str. Latină nr. 2, str. Latină nr. 3 (nr. cadastral 124505), str. Latină nr. 4 (nr. cadastral 145061), str. Meridiane nr. 5 (nr. cadastral 126057), str. Latină, par ial str. Stadionului, partial DJ 139 - nr. cadastral 144284 (Tronson între DJ 102E-str. Stefan Greceanu, str. Stadionului).

Proiectant:

**S.C. BIG STUDIO-ARH DESIGN S.R.L.
Arh. BOGDAN GEORGESCU**

Subproiectanti, colaboratori: **Suport topografic: P.F.A. ING. Laurentiu Anghelache**

1.2. Obiectul documentatiei

Prezenta documentatie **PUZ - RIDICARE RESTRICTII EXISTENTE DE CONSTRUIRE IN VEDEREA RESTRUCTURARII URBANISTICE IN ZONA DIN MUNICIPIUL PLOIESTI, CUPRINSA INTRE STRADA STADIONULUI,**

TRONSONUL DINTRE STRADA POSTEI (INCLUSIV IMOBILUL ADMINISTRATIEI SERVICIILOR SOCIALE COMUNITARE) SI STRADA LATINA (SST. 20.705 mp) este o etapa intermediara in demersurile beneficiarului Mun. Ploiesti.

În cadrul zonei reglementate sunt identificate patru monumente istorice, înscrise în Lista Monumentelor Istorice, respectiv monumentele cu codurile PH-II-m-B-16290, PH-II-m-B-16298, PH-II-m-B-16299 și PH-II-m-B-16300. Prezența acestora conferă zonei o valoare cultural-istorică deosebită și impune respectarea reglementărilor specifice privind protejarea patrimoniului construit, precum și integrarea armonioasă a intervențiilor urbanistice și arhitecturale propuse în contextul existent.

Cod LMI	Denumire monument istoric	Adresă	Datare	Descriere succintă
PH-II-m-B-16290	Casa Tulea	Str. Poștei nr. 4–6	1853	Monument de arhitectură reprezentativ pentru arhitectura civilă urbană din mijlocul secolului al XIX-lea. Clădirea contribuie la identitatea istorică a zonei și găzduiește în prezent sediul Administrației Serviciilor Sociale Comunitare Ploiești.
PH-II-m-B-16298	Casa Istrate Negulescu	Str. Stadionului nr. 1	A doua jumătate a sec. XIX	Reședință urbană reprezentativă pentru arhitectura eclectică cu influențe neoclasice, aparținând unei familii importante din Ploiești. În prezent funcționează ca sediu al Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară Prahova. În conformitate cu studiul istoric aceasta apare eronat cu denumirea Istrate Negulescu, fiind defapt cunoscuta sub denumirea de Casa Cantilli.
PH-II-m-B-16299	Casa Cantilli	Str. Stadionului nr. 3–3A	A doua jumătate a sec. XIX	Imobil reprezentativ pentru arhitectura rezidențială a sfârșitului secolului al XIX-lea, caracterizat prin elemente eclectice și neoclasice. Constituie un reper arhitectural important al zonei studiate.
PH-II-m-B-16300	Casa Mareș Șerbănescu	Str. Stadionului nr. 14	1847	Una dintre cele mai vechi clădiri din zona studiată, reprezentativă pentru arhitectura civilă din prima jumătate a secolului al XIX-lea. Imobilul are o valoare istorică și documentară deosebită pentru evoluția urbană a municipiului Ploiești.

Scopul prezentei documentații este stabilirea cadrului urbanistic necesar pentru ridicarea restricțiilor existente de construire și restructurarea urbanistică a zonei situate în municipiul Ploiești, în perimetrul cuprins între Strada Stadionului, tronsonul dintre Strada Poștei și Strada Latină, cu o suprafață studiată de 20.705 mp. Documentația are caracter de Plan Urbanistic Zonal, având în vedere existența în cadrul arealului studiat a imobilului monument istoric cod PH-II-m-B-16298, situat în Strada Stadionului nr. 1, monument istoric de clasă B, înscris în Lista Monumentelor Istorice. Prezența acestui monument impune corelarea reglementărilor urbanistice propuse cu măsuri specifice de protecție, conservare, punere în valoare și integrare a fondului construit cu valoare culturală în contextul urban actual.

Accesul se va realiza din Strada Stadionului.

Pentru terenul identificat cu nr. cadastral 124786 se dorește realizarea unor spații de birouri, inclusiv în clădirea existentă C1 și bineînțeles pentru toată zona marcată se dorește ridicarea restricției de construire, și detalierea soluțiilor privind accesul.

1.3. Surse documentare

- Planul Urbanistic General al mun.Ploiesti;
- Acte de proprietate
- Ridicare topografică sc. 1:500
- Deplasari in teren
- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, cu modificarile si completarile ulterioare
- O.M.S. 536/1997 ,cu modificarile si completarile ulterioare , privind igiena si sanatatea populatiei
- Legea nr.18/1991 privind fondul funciar, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare
- Legea nr.10/1995 privind calitatea in constructii, cu modificarile si completarile ulterioare
- Legea nr.137/1995 privind protectia mediului, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare
- Legea nr.107/1996 privind apele, cu modificarile si completarile ulterioare
- H.G.525/1996 privind Regulamentul general de urbanism, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare

Documentația se întocmește în conformitate cu prevederile Legii 350 / 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificarile si completarile ulterioare, Legii nr. 50/ 1991, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, precum și în conformitate cu H.G. 525/1996, republicată, cu modificarile si completarile ulterioare , privind Regulamentul General de Urbanism. Deasemenea s-a avut în vedere REGLEMENTAREA TEHNICĂ – GHID PRIVIND METODOLOGIA DE ELABORARE ȘI CONȚINUTUL – CADRU AL PLANULUI URBANISTIC ZONAL – indicativ GM – 010 – 2000 aprobat cu ordinul MLPAT nr. 176 / N / 16 august 2000.

CAPITOLUL 2 – STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

Terenul care face obiectul prezentului Plan Urbanistic Zonal este:

- NR. CADASTRAL 124786 = 5.700 mp, teren in proprietatea Statului Roman, cu drept de administrare catre OCPI Prahova, aflat in intravilanul Mun. Ploiesti.
- DJ139 = 53 mp
- Str. Stadionului = 3.220 mp
- Str. Latina nr. 1 = 280 mp
- Str. Stadionului nr. 20 = 423 mp
- Str. Latina nr. 3 = 389 mp
- NR. CADASTRAL 135067 partial = 33 mp
- NR. CADASTRAL 145061 = 309 mp
- NR. CADASTRAL 124505 = 360 mp
- NC. 121693 cu Str. Stadionului = 35 mp
- NC. 121693 = 343 mp
- NC. 121693 cu Str. Latina = 5 mp
- Str. Latina = 678 mp
- NC 136817 = 324 mp
- Str. Postei nr. 12 = 438 mp
- Str. Stadionului nr. 7 = 34 mp
- NC 123931 = 416 mp
- NC 145756 = 157 mp
- NC 123509 = 261 mp
- NC 129000 = 377 mp
- NC 126270 = 179 mp
- Str. Stadionului nr. 4 = 335 mp
- NC 124786, 125309, 124929 = 6 mp
- NC 150283 = 406 mp
- NC 146849 = 798 mp
- NC 142256 = 166 mp
- NC 129001 cu Str. Stadionului = 1 mp
- NC 142929 = 530 mp
- NC 128999 = 331 mp
- Str. Stadionului nr. 2 = 571 mp
- NC 129001 = 207 mp
- NC 136806 = 598 mp
- NC 153220 = 622 mp
- NC 129002 = 584 mp

Zona studiata = 20.705 mp

Zona din proximitate se dezvoltă este caracterizată de numeroase centre comerciale, showroom-uri auto, restaurante și saloane de evenimente.

2.2. Încadrarea în localitate

Terenul studiat se află în zona centrală a mun. Ploiești, pe Strada Strandului.

Vecinată zona de studiu:

- la nord: Strada Praga, nr. cadastral 125384, nr. cadastral 135671, Str. Praga - nr. postal 8, nr. cadastral 138877.

- la sud: nr. cadastral 129332. Nr. cadastral 9078, nr. cadastral 121415, nr. cadastral 153183, Str. 1 Mai, Str. Artei, nr. cadastral 149050, nr. cadastral 130620, nr. cadastral 149086, nr. cadastral 132305, Intrarea Schiorilor, nr. cadastral 127099, nr. cadastral 121655, Drum acces, nr. cadastral 135067, nr. cadastral 138389.

- la vest: Str. Poștei

- la est: Str. Stadionului, imobil situat pe strada Stadionului nr. 9, nr. cadastral 14887, nr. cadastral 128369, Str. Latină.

2.3. Elemente ale cadrului natural

Localizarea în orașul Ploiești face ca absolut toate caracteristicile geografice pe care le are orașul să influențeze și amplasamentul studiat.

Din punct de vedere litologic, în subteranul perimetrului sunt prezente diferite formațiuni sedimentare detritice: pietrisuri, bolovanisuri, praf, sau formațiuni sedimentare consolidate precum argile, iar în adâncime sunt prezente „stratele de Cădesti” (pietris și nisip).

Din punct de vedere climatic, Ploieștiul se caracterizează cu o Temperatură medie anuală este de 10,5°C, având diferite influențe nordice, vestice sau sudice care pot afecta temperaturile respective prin masele de aer prezente. Cantitatea medie multianuală de precipitații este de 600 mm, cu 30-40 mm în ianuarie și 88 mm în luna iunie. Orașul se află sub influența predominantă a vânturilor de nord-est (40 %) și de sud-est (23 %), cu o viteză medie de 3,1 m/sec.

Amplasamentul studiat are diferențe de nivel de aproximativ 4 - 6 m și nu este supus anumitor riscuri naturale precum alunecările de teren sau eroziunile laterale ale solului.

2.4. Circulația

Amplasamentul studiat are acces din Strada Stadionului.

Zona studiată este accesibilă orașul Ploiești cu ajutorul Străzii Stadionului și mai apoi prin strada Poștei. Zona studiată este caracterizată de diverse locuințe comerciale și servicii.

Pentru a se evita blocajele sau ambuteiajele, cauzate de numărul de persoane care va fi mai ridicat datorită realizării investiției propuse, este absolut necesară întocmirea unui studiu de fundamentare a circulației, care să propună soluții, astfel încât investiția să nu creeze neplăceri la nivel local.

2.5. Ocuparea terenurilor

În prezent pe terenul reglementat sunt prezente construcții, conform extraselor de carte funciara anexate.

Aspecte calitative ale fondului construit

Fondul construit existent este caracterizat printr-o structură urbană eterogenă, rezultat al dezvoltării succesive a zonei, fiind alcătuit din locuințe individuale și colective, dotări publice, spații pentru servicii și clădiri cu valoare de patrimoniu. Regimul de înălțime este predominant redus (P–P+1E), fiind completat punctual de imobile cu regim mai mare de înălțime (P+2E, P+3E), ceea ce determină un profil urban variat. Fronturile construite sunt parțial discontinue, iar ocuparea terenului este neuniformă, existând atât parcele construite, cât și terenuri insuficient valorificate sau neconstruite.

Analiza stării fondului construit evidențiază faptul că majoritatea clădirilor existente se află într-o stare bună și medie de conservare, fiind utilizate și întreținute corespunzător. Totodată, au fost identificate punctual construcții aflate într-o stare de degradare, care necesită lucrări de consolidare, reabilitare sau restaurare, după caz. În cazul monumentelor istorice și al imobilelor cu valoare arhitecturală, orice intervenție va fi realizată cu respectarea prevederilor legislației privind protejarea patrimoniului construit și în baza avizelor autorităților competente.

Asigurarea cu servicii a zonei, în corelare cu zonele vecine

Zona beneficiază de acces la o gamă variată de servicii publice și private, specifice municipiului Ploiești, respectiv instituții administrative, unități de învățământ, servicii medicale, comerț, alimentație publică, servicii financiar-bancare și alte funcțiuni complementare. Datorită amplasării în proximitatea arterelor principale de circulație, accesibilitatea către aceste dotări este facilă, iar dezvoltările propuse prin documentația de urbanism se integrează în structura funcțională existentă, fără a genera disfuncționalități.

Asigurarea cu spații verzi

În zona studiată sunt prezente spații verzi amenajate și vegetație aferentă proprietăților, precum și alinamente plantate de-a lungul unor artere de circulație. Documentația de urbanism urmărește menținerea și completarea suprafețelor verzi existente, precum și amenajarea de noi spații plantate, în conformitate cu prevederile legislației în vigoare și cu indicatorii urbanistici propuși, contribuind la îmbunătățirea calității mediului urban, conform plansei de mobilare 06.

Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine

Conform documentațiilor și studiilor de fundamentare elaborate pentru zona studiată, nu au fost identificate riscuri naturale majore care să împiedice dezvoltarea investițiilor propuse.

Principalele disfuncționalități

Analiza situației existente evidențiază o serie de disfuncționalități, respectiv:

- existența unor terenuri insuficient valorificate sau neconstruite;
- neuniformitatea fondului construit și a regimului de înălțime;
- necesitatea modernizării unor tronsoane de infrastructură rutieră și a reorganizării acceselor;
- constrângerile generate de zonele de protecție ale monumentelor istorice, care impun reguli specifice de construire și integrare urbanistică.

2.6.Echiparea edilitară

În zona terenului studiat există toate rețelele edilitare: energie electrică, apă, canalizare, gaze naturale și telefonie.

- Alimentarea cu energie electrică: se va racorda la rețeaua deținută de Electrica Sud Muntenia.
- Alimentare cu gaze naturale: se va racorda la rețeaua deținută DistriGaz Sud Rețele
- Alimentarea cu apă și canalizare: se va racorda la rețeaua deținută de Apa Nova.
- Telefonie

2.7. Probleme de mediu

Relația cadrul natural – cadrul construit

Zona studiată este amplasată în intravilanul municipiului Ploiești, într-un țesut urban consolidat, în care cadrul natural este reprezentat preponderent de vegetația existentă în incintele proprietăților și de spațiile verzi amenajate din vecinătate. Relația dintre cadrul natural și cel construit este specifică unei zone centrale urbane, caracterizată printr-un grad ridicat de antropizare. Soluțiile urbanistice propuse urmăresc conservarea suprafețelor verzi existente și completarea acestora prin amenajări peisagistice, contribuind la îmbunătățirea calității mediului urban.

Evidențierea riscurilor naturale și antropice

Din analiza documentațiilor de specialitate nu rezultă existența unor riscuri naturale majore care să condiționeze dezvoltarea zonei. Principalele riscuri identificate sunt de natură antropică și sunt generate de traficul rutier intens, poluarea fonică și atmosferică specifică arterelor principale de circulație, precum și de necesitatea protejării fondului construit valoros și a monumentelor istorice existente.

Marcarea punctelor și traseelor din sistemul căilor de comunicații și din categoriile echipării edilitare care prezintă riscuri pentru zonă

Zona beneficiază de acces la o infrastructură rutieră și edilitară completă. Rețelele tehnico-edilitare existente sunt amplasate în domeniul public și vor fi menținute sau adaptate în funcție de necesitățile investițiilor viitoare. În procesul de autorizare a lucrărilor vor fi respectate zonele de protecție și siguranță aferente rețelelor edilitare și infrastructurii de transport, astfel încât să nu fie afectată funcționarea acestora.

Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție

În perimetrul reglementat sunt amplasate patru monumente istorice clasate în Lista Monumentelor Istorice, conform prevederilor Legii nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, în lipsa unei delimitări aprobate prin documentații de specialitate, în jurul fiecărui monument istoric se instituie o zonă de protecție cu rază de 100 m în intravilan, în cadrul căreia orice intervenție asupra fondului construit, a spațiilor publice, a vegetației sau a infrastructurii este condiționată de respectarea reglementărilor specifice privind protejarea patrimoniului construit.

Zona de protecție are rolul de a conserva contextul urban, relațiile vizuale și ambientale dintre monument și cadrul construit în care acesta este amplasat, prevenind apariția unor intervenții care ar putea afecta percepția, valoarea arhitecturală sau caracterul istoric al monumentului. În consecință, propunerile urbanistice formulate prin prezenta documentație au fost analizate astfel încât să asigure integrarea armonioasă a noilor intervenții în țesutul urban existent, cu respectarea regimului de construire, a

indicatorilor urbanistici, a perspectivelor către monumente și a avizelor autorităților competente în domeniul protejării patrimoniului cultural.

2.8. Opțiuni ale populației

Punctul de vedere al elaboratorului prezentului PUZ este de asemenea favorabil solicitării beneficiarului. Zona studiată în PUZ, va beneficia de o îmbunătățire a calității vieții riveranilor prin investiția propusă, care presupune construirea de noi imobile cu funcțiunea servicii, astfel se vor crea noi locuri de muncă. Totodată, situl se va salubritiza și această investiție va contribui la absorbția de taxe și impozite locale și va stimula astfel, economia zonala, dar și a orașului.

În conformitate cu prevederile legislației în vigoare privind transparența decizională și informarea publicului în domeniul amenajării teritoriului și urbanismului, documentația de urbanism este supusă procedurii de informare și consultare a populației. Pe parcursul elaborării PUZ-ului vor fi respectate etapele prevăzute de Ordinul MDRT nr. 2701/2010, oferindu-se persoanelor interesate posibilitatea de a consulta documentația și de a formula observații sau propuneri.

Solicitarea beneficiarului vizează protejarea și valorificarea patrimoniului construit reprezentat de cele patru monumente istorice existente în perimetrul reglementat, precum și stabilirea unui cadru urbanistic coerent pentru intervențiile viitoare, în concordanță cu reglementările PUG și cu legislația privind protejarea monumentelor istorice. Prin documentația de urbanism sunt stabilite reglementări privind utilizarea terenurilor, condițiile de construire, regimul de înălțime, indicatorii urbanistici, precum și măsuri de protejare și punere în valoare a patrimoniului construit și a zonelor sale de protecție.

CAPITOLUL 3 - PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Ridicarea topografică a terenului studiat, scara 1: 500, cu cote și curbe de nivel, arată că terenul este o zonă cu suprafața plană.

Terenul nu prezintă probleme de stabilitate, fiind cu aproximativ orizontal și totodată nu este supus unor riscuri naturale, care pot prejudicia suprafața studiată.

Conform studiului istoric se precizează:

Cadru geomorfologic

Din punct de vedere geomorfologic, zona de interes se situează în Câmpia Ploieștiului. Unitatea de relief cu aspect de câmpie piemontana, cunoscută sub numele de "Câmpia piemontana a Ploieștilor", este delimitată la vest de râul Prahova și la est de râul Teleajen. Câmpia Ploieștiului se întinde de la limita cu Subcarpații de Curbura, în interiorul cărora patrunde sub forma unui golf, de-a lungul râului Prahova, până la o altitudine maximă de 340-350 m (în Nord) și până la câmpia de subsidență a Gherghitei, în sud, unde altitudinea minimă este de aproximativ 72 m. Câmpia Ploieștiului este o câmpie piemontana, ușor înclinată, constituită din aluviunile aduse de Prahova și Teleajen; are forma tipică a unui con de dejecție, fiind îngustă în partea de nord (2-2,5 km lățime) și mai largă în partea sudică (aproximativ 35 km lățime).

Cadru geomorfologic

Clima perimetrului cercetat este temperat – continentală, cu următorii parametri: temperatura medie anuală +10.6°C; temperatura minimă absolută -30.0°C; temperatura maximă absolută +39.4°C.

Precipitațiile medii anuale au valoarea de 588 mm și reprezintă media valorilor înregistrate de-a lungul a 10 ani. Repartiția precipitațiilor pe anotimpuri se poate prezenta astfel: iarnă 105.9 mm; primăvara 138.3 mm; vară 211.8 mm; toamna 32.0 mm.

Direcția predominantă a vânturilor este cea nord – estică (14.9%) și estică (13.3%). Calmul înregistrează valoarea procentuală de 25.8%, iar intensitatea medie a vânturilor la scara Beaufort are valoarea de 2.3 – 3.1 m/s.

Date seismice

Conform anexei 3, legii 575, care cuprinde unitățile administrativ-teritoriale urbane amplasate în zone pentru care intensitatea seismică este minimum VII (exprimate în grade MSK), zona localității Ploiești are intensitatea seismică 81 (grade MSK) și perioada medie de revenire de cca 50 ani.

Conform hărților anexe la normativul P100-1/2013, valoarea de varf a accelerației terenului pentru proiectare pentru cutremure având intervalul mediu de recurență IMR = 225 ani este: $a_g = 0.35\text{ g}$, iar perioada de control (colt) a spectrului de răspuns $T_c = 1.6\text{ sec}$.

Litologice

Forajul executat în vecinătatea construcției, a întâlnit următoarea succesiune litologică:

F1 0,00 – 0,25 m = sol vegetal

0,25 – 1,85 m = praf argilos cafeniu cu intercalatii cenușii negricioase, rad. pl. carb., cochilii;

1,85– 6,00m = pietrisuri și nisipuri fin galben cenușii

F2 0,00 – 0,25 m = sol vegetal

0,25 – 1,55 m = praf argilos cafeniu cu intercalatii cenușii negricioase, rad. pl. carb., cochilii;

1,55– 6,00m = pietrisuri și nisipuri fin galben cenușii

La data efectuării cercetărilor s-au întâlnit infiltrații de apă după adâncimea de 3,5m.

Conform studiului istoric se precizează:

Conform studiului istoric, construcția monument istoric este cunoscută ca și Casa Cantilli, iar în lista monumentelor istorice figurează în mod eronat ca și casa Istrate Negulescu, având codul PH-II-m-B-16298.

Conform studiului istoric întocmit, situat în municipiul Ploiești, Strada Stadionului nr. 1, acesta reprezintă un reper cu valoare istorică, arhitecturală și memorială în cadrul zonei analizate. Imobilul este înscris în Lista Monumentelor Istorice, cod **PH-II-m-B-16298**, fiind amplasat într-un areal urban cu evoluție istorică legată de dezvoltarea zonei centrale a municipiului Ploiești.

Zona Străzii Stadionului s-a format în relație cu parcelările și transformările urbane succesive din secolele XIX–XX, fiind caracterizată printr-un țesut urban eterogen, cu funcțiuni rezidențiale, instituționale și administrative. Studiul istoric evidențiază faptul că imobilul se înscrie în tipologia reședințelor urbane de sfârșit de secol XIX, având valoare prin vechime, memorie urbană, volumetrie, relația cu parcela și rolul său în configurarea

imaginii zonei. De-a lungul timpului, clădirea a suferit modificări funcționale și arhitecturale, inclusiv intervenții asupra volumetriei, fațadelor și elementelor decorative. Studiul istoric arată că aceste transformări au diminuat parțial expresia arhitecturală inițială, însă imobilul păstrează în continuare valoare patrimonială și potențial de reabilitare, restaurare și punere în valoare.

Având în vedere statutul de monument istoric și poziția sa în cadrul zonei studiate, intervențiile urbanistice propuse prin PUZ trebuie să asigure protejarea cadrului de percepție al imobilului, menținerea lizibilității acestuia în țesutul urban și integrarea controlată a noilor volume construite. Reglementările propuse vor urmări compatibilizarea procesului de restructurare urbanistică cu necesitatea conservării și punerii în valoare a monumentului istoric și a caracterului zonei construite protejate.

Conform studiului istoric zonal se precizează:

În teritoriul adiacent PUZ sunt identificat clădiri cu valoare arhitecturală ridicată. În acest sens, se recomandă, realizarea unui studiu de specialitate pentru înscrierea în LMI a Școlii Sf. Vineri de pe strada Stadionului nr. 9 (inițial Școala Alexandru Scorțeanu) realizată în 1904-1906 pe baza planurilor arhitectului Cristofi Cerchez și finanțată de Zoe Scorțeanu. Clădirea este realizată în stil neoromânesc.

Autorizarea lucrărilor de construire, a lucrărilor de intervenții asupra construcțiilor existente, a lucrărilor de realizare amenajări și a lucrărilor de desființare (atunci când situația o impune, conform Legii 422/2001) care se execută la toate imobilele monument istoric (indiferent de categorie) (inclusiv la anexele acestora identificate în același imobil - teren și/sau construcții), în zona de protecție a monumentelor istorice, zonele construite protejate sau la construcțiile cu valoare arhitecturală sau istorică deosebită, stabilite prin documentații de urbanism aprobate, se realizează cu avizul obligatoriu al DJC Prahova, după caz.

Autorizația de construire pentru lucrări de amenajare pentru amplasamente situate în cadrul monumentelor istorice, zonelor de protecție a monumentelor istorice, zonelor construite protejate sau imobilelor stabilite cu valoare culturală prin documentații de urbanism, se realizează cu avizul obligatoriu al DJC Prahova, după caz.

În cazul amplasamentelor situate în zone construite protejate, în zone de protecție a monumentelor istorice sau în cazul intervențiilor la monumentele istorice, în vederea emiterii autorizației de construire și a avizul DJC Prahova, vor fi elaborate documentații complementare, specifice, respectiv:

- studiul istoric specific de fundamentare a intervenției sau de inserție, elaborat de persoane abilitate în conformitate cu legislația specifică,
- releveul detaliat, inclusiv cu avarii și degradări,
- memoriul cu descrierea detaliată a modului de conservare și punere în valoare a resursei culturale identificate.

Documentația de specialitate pentru emiterea avizului Direcției Județene pentru Cultură Prahova pentru intervenția asupra monumentelor istorice va include în mod obligatoriu un studiu de fundamentare privind evaluarea resursei culturale a imobilelor, conform Legii 422/2001, art. 11, alin. (5) și art. 24.1 elaborat de un specialist/expert atestat MC și vor cuprinde cel puțin:

- datele istorice, cu marcarea etapelor semnificative de evoluție a imobilului;
- evaluarea, în baza criteriilor de clasare, a imobilului și a părților acestuia;

- identificarea justificată a părților de imobil care, pentru a nu altera caracterul general al bunului cultural imobil: (I) nu pot fi transformate; (II) pot suferi transformări limitate; (III) pot suferi transformări majore sau pot fi substituite ori eliminate; (IV) trebuie eliminate, în considerarea caracterului lor nociv sau parazitar;
- identificarea impactului vizual și tehnic asupra vecinătăților intervențiilor propuse în proiectul supus avizării;
- identificarea restricțiilor (identificarea limitărilor generale de gabarit, de configurare a volumului, de finisaj și a altor restricții specifice elementelor purtătoare de valoare culturală a imobilului) pe care intervențiile proiectate trebuie să le respecte, precum și a permisivităților de intervenție.

În cazul construcțiilor noi amplasate în zone construite protejate sau în zone de protecție a monumentelor istorice, avizul DJC Prahova, se emite în baza unei documentații specifice care prezintă impactul noii clădiri asupra resursei culturale din vecinătatea imobilului și efectul vizual asupra monumentelor istorice posibil afectate, relații de vizibilitate și cu vizibilitate, potrivit legii speciale.

În cazul construcțiilor monument istoric și al construcțiilor cu valoare arhitecturală sau istorică stabilită prin documentații de urbanism aprobate, autorizația de construire pentru executarea lucrărilor de intervenție în primă urgență se emite în baza acordului scris al DJC Prahova.

Se pot executa fără autorizație de construire următoarele lucrări de intervenție care nu modifică structura de rezistență și/sau aspectul arhitectural al construcțiilor amplasate în zone construite protejate sau în zone de protecție a monumentelor istorice care nu sunt monumente istorice, nu sunt construcții cu valoare arhitecturală sau istorică, stabilite prin art. 284, alin 3 din CATUC.

Se vor respecta următoarele:

- a) Intervențiile asupra clădirilor existente vor avea în vedere ca dimensiunile propuse, arhitectura, aspectul exterior sau amplasarea construcției noi să nu altereze caracterul zonei, al peisajului, resursa culturală materializată în zonă, perspectivele valoroase sau interesele legitime ale vecinătăților.
- b) În scopul restaurării monumentelor istorice sau a construcțiilor din zone construite protejate se pot utiliza tehnici și materiale consacrate pentru cultura și identitatea locală numai dacă acestea sunt prevăzute în proiect, iar performanțele acestora asigură respectarea cerințelor fundamentale.
- c) În cazul construcțiilor istorice divizate ulterior în 2 imobile, intervențiile asupra construcției (inclusiv asupra modificării cromaticii fațadelor) se vor realiza (proiecta și implementa) în baza unui proiect unitar care să vizeze întreaga construcție. Sunt interzise intervențiile asupra unor fragmente din construcții (locuințe individuale etc) (Str. Stadionului nr. 14 și 16, Str. Stadionului nr. 3 și 3A).
- d) În cazul remodelării clădirilor existente sau realizării de clădiri noi amplasate nu este permisă realizarea de pastişe arhitecturale (imitarea stilurilor arhitecturale istorice).
- e) Este interzis ca elementele de signalistică să acopere elementele decorative ale fațadelor.
- f) În cazul vitrinelor comerciale, elementele de signalistică (denumirea firmelor) vor fi amplasate în partea superioară a vitrinelor, pe fațade și vor avea o înălțime de maxim 20% din înălțimea vitrinei. Nu este permisă utilizarea casetelor luminoase pentru a

- asigura vizibilitatea elementelor de signalitică (denumirea firmelor). Nu este permisă aplicarea de foi autocolante pe suprafețele vitrinelor.
- g) În cazul instituțiilor publice sau activităților profesionale liberale (ex. cabinete notariale), elementele de signalitică (denumirea instituției) se vor amplasa la parter (adiacent căii de acces), pe suport transparent sau amplasate direct pe tencuială, încadrate în corelare cu elementele arhitecturale ale fațadelor. În mod similar acestea se pot amplasa pe împrejmuiri. Textul va fi realizat în culori neutre.
- h) Fațade și soclu. Elemente decorative: În cazul în care acestea există, este obligatorie restaurarea elementelor decorative exterioare originale, dacă acestea prezintă valoare arhitecturală, estetică și nu și-au pierdut valoarea prin intervenții anterioare. În cazul în care prin intervenții anterioare acestea au fost modificate/eliminate trebuie realizat un proiect care să prevadă revenirea la forma inițială a acestora, exclusiv în situațiile în care există documente (relevee, planuri de arhitectură, fotografii etc) care să ilustreze forma originală acestora sau o fundamentare științifică bine întemeiată inclusă în studiul de fundamentare a resursei culturale a imobilului. Proiectele de restaurare a decorațiilor de fațadă vor utiliza materiale și tehnici tradiționale. Este interzisă folosirea elementelor decorative din polistiren expandat/extrudat pe fațadele monumentelor istorice. Este interzisă demontarea sau eliminarea elementelor decorative ale fațadelor, în vederea termoizolării clădirilor. Este interzisă aplicarea elementelor sau materialelor care acoperă decorațiunile originale ale fațadelor. Sunt interzise fațadele și elementele decorative vopsite în culori stridente sau în culori care nu sunt specifice curentului arhitectural în care a fost realizată clădirea. În cazul în care acestea există și constituie caracteristici care conferă valoare clădirilor (sunt reprezentative pentru stilul arhitectural în care a fost realizată clădirea), este obligatorie păstrarea **elementelor decorative** exterioare. Acestea vor fi restaurate sau completate acolo unde este cazul cu replici fidele ale originalului, specifice stilului arhitectural în care au fost realizate cele originale. Se vor utiliza materiale și tehnici tradiționale. Este interzisă folosirea elementelor decorative din polistiren expandat/extrudat. Este interzisă demontarea sau eliminarea elementelor decorative ale fațadelor, în vederea termoizolării clădirilor. Elementele decorative vor prezenta o **cromatică** diferită de câmpul fațadei. Vor fi folosite culori complementare, mai deschise decât câmpul fațadei, care să asigure evidențierea elementelor decorative. Sunt exceptate de la această regulă clădirile pentru care fațada este vopsită în alb sau culori foarte deschise, caz în care decorațiunile vor fi vopsite în culori mai închise. Cromatica fațadei trebuie să respecte cromatica originală a clădirii. În situațiile în care culoarea originală nu poate fi determinată, aceasta va fi aleasă în concordanță cu caracterul arhitectural al zonei, cu cromatica specifică stilului arhitectural în care este realizată clădirea. În cazul clădirilor unde **socul** prezintă o tratare diferită și/sau o cromatică diferită prin proiectul inițial, această distincție se va păstra. Dacă acest lucru nu este posibil, soclul va fi vopsit în culori mai închise decât câmpul fațadei, utilizând culori complementare. Este interzisă placarea fațadelor (inclusiv a soclului) cu plăci ceramice sau piatră artificială.
- i) Goluri și tâmplării exterioare: Este obligatorie menținerea formelor și dimensiunilor originare ale ferestrelor și ușilor. Este interzisă zidirea golurilor ferestrelor și ușilor. În cazul construcțiilor secundare care pot primi transformări, se va avea în vedere adoptarea unui ritm al golurilor și a unui raport plin-gol aflat în armonie cu fațadele clădirii monument istoric. Tâmplăriile noi aferente ferestrelor vor fi realizate din lemn,

respectând cromatica, formele, dimensiunile și modul de divizare al ferestrelor istorice, specifice stilului arhitectural. Este interzisă utilizarea tâmplăriei PVC sau aluminiu. Este interzisă înlocuirea foilor de geam cu sticlă reflectorizantă, cu reflexii colorate sau cu texturi diferite de cele originale. Se va păstra raportul plin gol al fațadei, nu se vor modifica dimensiunile și formele golurilor dacă acestea conferă valoare clădirii, identificate în cadrul secțiunilor de mai jos și detaliate în cadrul studiilor de fundamentare de specialitate menționate în secțiunea *Autorizarea lucrărilor și elaborarea documentațiilor specifice aferente tuturor imobilelor din teritoriul PUZ*. Se vor păstra și reabilita tâmplăriile din lemn ale ușilor și ferestrelor din lemn, acolo unde starea de conservare a acestora permite. Tâmplăriile noi aferente ferestrelor vor fi realizate din lemn sau aluminiu cu finisaj care imită lemnul, respectând cromatica, formele, dimensiunile și modul de divizare al ferestrelor istorice, specifice stilului arhitectural dacă acestea constituie elemente care conferă valoare clădirii. Este interzisă utilizarea tâmplăriei PVC. Este interzisă înlocuirea foilor de geam cu sticlă reflectorizantă, cu reflexii colorate sau cu texturi diferite de cele originale.

- j) Acoperiș și învelitoare: Este interzisă schimbarea formei acoperișului, înclinației șarpantei, numărului de ape, sau eliminarea frontoanelor aferente șarpantelor. De asemenea, nu este permisă adăugarea elementelor noi precum lucarne sau ferestre de acoperiș. În cazul corpurilor secundare modificarea formei acoperișului se poate realiza în cazul în care prin studiul de fundamentare sunt încadrate în categoria clădirilor care pot primi transformări în acest sens. În cazul învelitorilor se vor folosi materiale noi care vor prelua forma, textura și culoarea învelitorilor istorice: învelitoare din solzi din ardezie din piatră naturală sau învelitori din țiglă ceramică, în culori naturale care pot varia de la roșu închis la brun pământiu, în cazul în care studiul de fundamentare nu indica altfel. Este interzisă folosirea materialelor pentru învelitori care nu sunt specifice monumentelor istorice și care prezintă structură lucioasă, metalică, precum: tablă plană fălțuită, țigle metalice, tablă vopsită, șindrilă bituminoasă și panouri ondulate din bitum, tablă din oțel galvanizat. Este interzisă schimbarea formei acoperișului, înclinației șarpantei, numărului de ape, juxtapunerii de volume dacă acestea sunt elemente care conferă valoare clădirii, identificate în cadrul secțiunilor de mai jos și detaliate în cadrul studiilor de fundamentare de specialitate menționate în secțiunea *Autorizarea lucrărilor și elaborarea documentațiilor specifice aferente tuturor imobilelor din teritoriul PUZ*. Se vor utiliza materiale care vor prelua forma, textura și culoarea învelitorilor istorice: învelitoare din solzi din ardezie din piatră naturală sau învelitori din țiglă ceramică, în culori naturale care pot varia de la roșu închis la brun pământiu, cu respectarea formei și dispunerii istorice, învelitoare din tablă plană fălțuită în culori naturale, închise (brun pământiu, antracit). Se interzice folosirea materialelor care nu sunt specifice zonelor istorice, cu finisaj lucios, metalic, precum: țigle metalice, tablă zincată, șindrilă bituminoasă și panouri ondulate din bitum, tablă din oțel galvanizat.
- k) Protejarea aspectului general al construcțiilor: Este interzisă demolarea construcțiilor cu valoare arhitecturală sau istorică deosebită mare. Intervențiile asupra construcțiilor cu valoare arhitecturală sau istorică deosebită mare vor avea scopul de a restaura și conserva construcția, conservând unitatea stilistică, caracteristicile, compoziția arhitecturală (elementele constructive, morfologice, volumetrice sau decorative - forme și dimensiuni goluri, finisaje, ancadramente uși sau ferestre,

balcoane, tratare soclu etc.), valoarea memorială reprezentative ale acesteia. Nu este permisă modificarea expresiei arhitecturale / alterarea elementelor arhitecturale specifice care conferă valoare construcției, identificate în cadrul studiului istoric aferent PUZ, descrise în secțiunea *Reguli specifice de intervenție asupra clădirilor cu valoare arhitecturală sau istorică deosebită mare*, de mai jos. De asemenea, nu este permisă adăugarea elementelor noi, care nu sunt specifice clădirii sau stilului arhitectural. Este interzisă mansardarea (modificarea volumului șarpantei) sau supraetajarea în cazul clădirilor pentru care compoziția volumetrică (jocuri de volume, forma șarpantei, volum supraînălțat, volum care marchază accesul, etc), reprezintă elemente de care conferă valoare construcției. Soluțiile propuse prin proiectele de restaurare și conservare trebuie să respecte contextul istoric utilizând aceleași tipuri de materiale și tehnici precum cele utilizate în proiectul inițial, în cazul intervențiilor asupra componentelor arhitecturale specifice care conferă valoare construcției. Termoizolarea construcțiilor cu valoare arhitecturală sau istorică deosebită mare se va realiza la interior pentru a proteja elementele decorative amplasate pe fațade.

- l) Reguli specifice de intervenție asupra clădirilor cu valoare arhitecturală sau istorică deosebită mare: În cazul **imobilului de pe Strada Poștei, nr. 4A** se vor păstra: accesul principal este marcat de un volum supraînălțat, în decroș de mari dimensiuni, golurile ferestrelor de forma dreptunghiulară, alungite, cu ancadrament simplu, ușa de acces terminată în arc de cerc, numărul de ape și înclinația șarpantei. În cazul **imobilului de pe Strada Poștei, nr. 12** se vor păstra elementele specifice stilului neoromânesc, (cu elemente decorative simplificate specifice perioadei târzii a stilului: joc de volume, cu marcarea colțului printr-un volum mai înalt; elemente decorative: firida decorativă de sub cornișă, cornișa placată cu lemn sculptat, ferestre cu terminație trilobată, ancadrame geometrice aferente ferestrelor, copertină și logie cu căpriori, stâlpi din lemn sculptat. Intervențiile viitoare vor avea în vedere refacerea elementelor decorative ale fațadei eliminate în cadrul procesului de termoizolare.
- m) Protejarea clădirilor cu valoare arhitecturală sau istorică deosebită medie: Este interzisă demolarea construcțiilor cu valoare arhitecturală sau istorică deosebită medie. Nu este permisă modificarea expresiei arhitecturale / alterarea elementelor arhitecturale specifice care conferă valoare construcției, identificate în cadrul studiului istoric aferent PUZ, descrise în secțiunea *Reguli specifice de intervenție asupra clădirilor cu valoare arhitecturală sau istorică deosebită medie*, de mai jos. De asemenea, nu este permisă adăugarea elementelor noi, care nu sunt specifice clădirii sau stilului arhitectural. Nu este permisă modificarea șarpantei, mansardarea (modificarea volumului șarpantei) sau supraetajarea în cazul clădirilor pentru care compoziția volumetrică (jocuri de volume, forma șarpantei, volum supraînălțat, volum care marchază accesul, etc), reprezintă elemente de care conferă valoare construcției. Este permisă extinderea pe orizontală (alipirea de corpuri noi de clădire) sau supraetajarea clădirii cu respectarea elementelor morfologice valoroase specifice clădirii respectiv stilului arhitectural. În cazul **imobilului de pe Strada Stadionului, nr. 4** se vor păstra elemente specifice clădirii realizate în stil neoromânesc în perioada interbelică: joc de volume, înclinația șarpantei, logie de acces prevăzută cu coloane terminate în arc, ferestre terminate în arce, lucarnă, cornișă decorativă, fațadă laterală cu fronton teșit, element decorativ pe fațada laterală cu 4 lobi. Se va elimina în mod obligatoriu extinderea pe verticală a volumului

de acces și închiderea logiei de acces. În cazul **imobilului de pe Strada Stadionului, nr. 7** se vor păstra elementele specifice stilului neoromânesc: volumul de acces supraînălțat prevăzut cu cornișă decorativă și acoperiș înalt, piramidal, cu gol de acces terminat în arc frânt.

- n) În cazul **imobilului de pe Strada Stadionului, nr. 20** se vor păstra elementele specifice stilului modernist: marcarea colțului printr-un volum rotund cu ferestre orizontale înguste care marchează casa scării, marcarea accesului printr-un volum distinct, ancadramente orizontale care unesc într-o bandă orizontală golurile ferestrelor, copertină deasupra ușii balconului și balustradă din fier forjat, marcarea ușii de acces prin retrageri succesive, balustradă opacă aferentă scărilor de acces, cromatica distincte a benzilor orizontale aferente ferestrelor care marchează bandourile orizontale specifice stilului modernist. În cazul unei intervenții viitoare ușa de acces va fi înlocuită cu o ușă cu design armonizat stilului modernist. În cazul **imobilului de pe Strada Poștei, nr. 10** se vor păstra elementele specifice stilului eclectic: cornișă decorativă, șirul de discuri decorative amplasate în partea superioară a golurilor ferestrelor și ușilor, bosajele orizontale care marchează colturile sau reprezintă accente verticale în câmpul fațadelor; frontonul triunghiular și volum în decroș care marcau intrarea principală a fostei locuințe; volumul principal compact, simetric în raport cu axul marcat de intrarea principală.
- o) Reguli generale de intervenție asupra clădirilor cu valoare arhitecturală sau istorică deosebită mică: Este posibilă etajarea clădirilor cu condiția ca volumul adițional să respecte jocul volumetric al clădirii sau ierarhia volumelor, în cazul în care acesta conferă specificul clădirii. Este posibilă remodelarea sau extinderea clădirilor cu condiția păstrării caracteristicilor volumetrice și/sau a elementelor de limbaj arhitectural care conferă valoare arhitecturală clădirii, conform prevederilor din secțiunea de mai jos - *Reguli specifice de intervenție asupra clădirilor cu valoare arhitecturală sau istorică deosebită mică*. În cazul **imobilului de pe Strada Stadionului, nr. 5** se vor păstra: volum compact al clădirii, marcarea accesului principal printr-un volum supraînălțat, raportul plin-gol, forma și dimensiunile golurilor. În cazul unor intervenții viitoare se va analiza posibilitatea refacerii elementelor decorative istorice, desființate prin intervenții recente: ancadramentele cu motive vegetale, brâul decorativ amplasat sub cornișă, cu motive de influență maură, marcarea colțului cu motive vegetale și geometrice. În cazul **imobilelor de pe Strada Stadionului, nr. 14 și 16** se vor păstra: volumul central supraînălțat care marchează accesul, ancadramentul ușii de acces, tratarea simetrică a golurilor ferestrelor în raport cu axul vertical al clădirii, ușa de acces principală prevăzută cu elemente geometrice decorative din fier forjat. Se va elimina în mod obligatoriu copertina din polycarbonat aferentă intrării principale. În cazul **imobilului de pe Strada Latină, nr. 1** se vor păstra elementele specifice stilului pitoresc mediteraneean: accesul terminat în arc frânt, ușa de acces retrasă, marcarea axului vertical prin acoperișul în 2 ape cu înclinație mică și ferestrele de la primul etaj. În cazul **imobilului de pe Strada Latină, nr. 4** se vor păstra elementele specifice stilului modernist: colțuri curbate, ferestre orizontale înguste la partea superioară, marcarea accesului printr-un volum distinct cu copertină. În cazul **imobilului de pe Strada Poștei, nr. 8** se vor păstra elementele specifice stilului neoromânesc: accesul principal amplasat pe fața lungă, marcat despre un volum înălțat, în decroș, brâul

decorativ cu motive neoromânești amplasat sub cornișă, formele și dimensiunile ferestrelor aferente clădirii istorice.

- p) Intervenții asupra clădirilor fără valoare arhitecturală sau istorică: Este permisă demolarea clădirilor fără valoare arhitecturală: imobilele Str. Stadionului 1A, 1B, 2, 18, Str. Latină 2, 3, Str. Meridiane 5. Este permisă demolarea clădirilor/copurilor secundare/anexe fără valoare arhitecturală (valoare stabilită în cadrul studiilor de fundamentare de specialitate menționate în secțiunea *Autorizarea lucrărilor și elaborarea documentațiilor specifice aferente tuturor imobilelor din teritoriul PUZ*) din cadrul imobilelor cu clădiri cu valoare arhitecturală sau istorică deosebită mare, medie, mică. Aceste clădiri fără valoare arhitecturală sau istorică deosebită pot fi înlocuite de clădiri noi, atâta timp cât nu sunt dăunătoare pentru integritatea arhitecturală și compozițională a construcției cu valoare arhitecturală și respectă regulilor incluse în capitolul *Amplasarea de noi construcții (corpuri principale) în teritoriul PUZ*, de mai jos.

Reguli specifice de intervenție la nivel de monument istoric

- Casa Tulea (sediul Administrației Serviciilor Sociale Comunitare) de pe Strada Poștei 6, cod LMI PH-II-m-B-16290. Se vor păstra elementele arhitecturale caracteristice: (clădire principală) – pe fațada scurtă prezintă un fronton triunghiular, decorat cu sculpturi, în stil neoclasic iar pe fațada principală accesul este marcat de un volum înălțat, în decroș, cu fronton triunghiular și coloane clasice care încadrează accesul. Cornișa decorativă prezintă elementele specifice stilului neoclasic. Clădirea golurile ferestrelor de forma dreptunghiulară, alungite, cu ancadrament simplu. Se va păstra dualitatea creată de clădirile de la nr. 6 și nr. 4A.
- Casa Cantilli de pe Strada Stadionului 1, cod LMI PH-II-m-B-16298: Se vor respecta recomandările studiului istoric Casa Cantilli, Strada Stadionului NR. 1, Ploiești, 2025, realizat de arh. Cristina Săplăcan, specialist MC și arh. Mihaela Mihăilescu, specialist MC. Se vor respecta recomandările Analizei soluției propuse prin raportare la doctrina restaurării și la regimul intervențiilor în zone protejate pentru obiectivului de investiții: Desființare construcții C2-C12, elaborare studiu de fezabilitate - construire sediu administrativ pentru OCPI Prahova, destinat organizării și coordonării activităților de cadastru, geodezie, topografie și publicitate imobiliară, Ploiești, Jud. Prahova, str. Stadionului nr 1, realizat de Arh. Daniel Hoinărescu, expert MC.
- Casa Istrate Negulescu, Strada Stadionului 3, 3A, cod LMI PH-II-m-B-16299. Se vor păstra elementele arhitecturale caracteristice stilului neoclasic: acces principal marcat de volum în decroș, cu fronton triunghiular, decorat, cornișă decorativă, ancadrame ale ferestrelor prevăzute cu coloane andosate și fronton triunghiular, marcarea colțurilor clădirilor cu bosaje orizontale.

Amplasarea de noi construcții în teritoriul PUZ

Mențiune: Prezenta secțiune nu se aplică imobilelor monumente istorice. În cazul clădirilor noi realizate în cadrul imobilelor monumente istorice se aplică regulile incluse în secțiunea Clădiri noi în incintele imobilelor monumente istorice.

Aspecte generale. Caracteristici arhitecturale

Realizarea de construcții noi va avea în vedere ca dimensiunile propuse, arhitectura, aspectul exterior sau amplasarea construcției noi să nu altereze caracterul zonei, al peisajului, resursa culturală materializată în zonă, perspectivele valoroase sau interesele legitime ale vecinătăților.

Construcțiile noi se vor amplasa cu respectarea ierarhizării și organizării istorice a construcțiilor pe parcelă, conform specificului local.

Se interzice amplasarea construcțiilor de mari dimensiuni în raport cu dimensiunile parcelelor sau a celor care nu respectă specificul local determinat de vecinătăți. Se vor respecta caracteristicile frontului stradal existente, referitoare la înălțimea la streșină și la coamă, aliniament, raportul plin/gol și modul de ocupare a terenului.

În cazul clădirilor noi cu regim de înălțime mai mare decât al clădirilor existente, acestea vor fi poziționate în partea posterioară a parcelei, retrase la distanță cel puțin egală cu înălțimea la coamă a clădirii.

Este interzisă realizarea de clădiri noi cu acoperiș terasă, precum și a celor cu acoperiș șarpantă cu înclinație mai mare de 40-45 grade sau mai mare decât panta acoperișurilor clădirilor principale învecinate, indiferent dacă acestea sunt retrase sau alipite (condițiile se vor respecta cumulativ).

Se va păstra modul tradițional de acoperire: șarpantă în 2 sau 4 ape, fiind posibile volume compuse care se încadrează în specificul zonei.

Amplasarea în raport cu aliniamentul și alte clădiri

Amplasarea clădirilor principale noi se va realiza pe amplasamentul clădirilor principale existente propuse spre desființare. Fac excepție clădirile propuse spre desființare amplasate în partea posterioară a parcelei, caz în care clădirile noi vor prelua alinierea clădirilor cu valoare arhitecturală vecine.

Clădirile secundare noi vor fi amplasate retras față de aliniament și retras față de clădirile principale. Prin excepție pot fi amplasate pe aliniament sau alinate cu clădirile principale existente în cazul în care înlocuiesc o clădire desființată și nu afectează integritatea organizării istorice a parcelei.

Este permisă realizarea de noi corpuri de clădiri alipite construcțiilor cu valoare arhitecturală sau istorică deosebită cu condiția ca aceste alipiri să nu conducă la modificarea elementelor compoziționale sau caracteristicilor arhitecturale care conferă valoare clădirilor, identificate în cadrul SIZ aferent PUZ și detaliate secțiunile de mai sus sau în cadrul documentațiilor de specialitate prevăzute în secțiunea Autorizarea lucrărilor și elaborarea documentațiilor specifice aferente tuturor imobilelor din teritoriul PUZ.

3.2. Prevederi ale P.U.G /PUZ

În privința destinației terenului în conformitate cu planurile urbanistice actuale PUG aprobat, terenul se află actualmnete în UTR E1

- S - Zona destinație specială

POT = 35%

CUT = 1,05

- L – Zona locuințe

Lmp – predominant rezidențială, cu regim de înălțime P-P+ 1-2, în zona protejată pentru protecția monumentelor istorice

POT = 50%

CUT = 1,5

- IS - zona pentru institutii si servicii de interes general

IScxi - zona pentru institutii si servicii de interes general, constructii complexe, cu restrictii intocmire PUZ/PUD

ISpr - in zona protejata cu monumente istorice si situri arheologice cu restrictii intocmire PUZ/PUD

POT = 50%

CUT = 1,5

- CC - zona pentru cai de comunicatie si constructii aferente

CCR - cai rutiere

CCri - cu restrictii in intersectii

3.3. Valorificarea cadrului natural

Amplasarea investitiei nu va conduce la schimbarea destinatiei terenului din zonele invecinate sau la ridicarea restrictiei de construire pentru acestea.

Construibilitatea in perimetrul studiat nu este afectata de diferite procese geomorfologice, terenul este relativ uniform si nu prezinta denivelari.

3.4. Modernizarea circulatiei

Planul Urbanistic Zonal propune modernizarea circulatiei existente, prin intocmirea unui proiect de specialitate de fundamentare a circulatiei.

Totodata, fiind propusa o zona de servicii se va crea un flux mai mare de masini, care va fi tratat in studiul de fundamentare a circulatiei.

In acelasi timp, accesul se va realiza din Strada Strandului, iar numarul de locuri de parcare trebuie sa fie in conformitate cu HGR 525 din 1996.

Conform studiului de circulatie se propun urmatoarele

Propunerea mentinerii prospectelor pentru strazile: Stadionului, Postei si Latina cu recomandarea unui refugiu pentru BUSS pe strada Stadionului.

STRADA POSTEI

Tronsonul de Strada Postei, studiat, conf Plan de situatie anexat, deserveste in aceasta zona tranzitul, avand in prezent parte carosabila de 8,40 m si se recomanda mentinut

Profilul 1-1 pentru strada Postei existent si propus pe zona studiata are urmatoarele caracteristici :

Parte carosabila 8,40 m - incadrata de trotuare stanga/dreapta cu latimea de min 1,30 m.

STRADA STADIONULUI

Tronsonul de Strada Stadionului, studiat, conf Plan de situatie anexat, deserveste in aceasta zona tranzitul, avand in prezent parte carosabila de 8,20 m si se recomanda mentinut.

Profilul 2-2 pentru strada Strandului existent si propus pe zona studiata are urmatoarele caracteristici:

Parte carosabila 8,20 m - incadrata de trotuare stanga/dreapta cu latimea de min 1,80 m.

În zona terenului cu nr cad 124786 se propune amenajarea unui refugiu pentru BUSS cu dimensiunile de 15,00 m x 2,00 m cu pene de racordare și reprofilarea trotuarului, cu acordul proprietarului.

STRADA LATINA

Strada Latina are lungimea <100, conf Plan de situație anexat, dispune de o platforma întoarcere și deserveste accesul a șase riverași și ocazional pentru autospecialele stadionului Ilie Oana, având în prezent parte carosabilă de 4,30 m și se recomandă menținut, conform profil 3-3.

3.5. Zonificarea funcțională – reglementări , bilant teritorial , indicatori urbanistici

Se propune ridicarea restructurii de construire pentru toată zona reglementată.

Se propune schimbarea destinației din zona cu destinație specială în zona institutii și servicii pentru terenurile cu nr. cadastrale 124786 și 136817 și reglementarea regimului de aliniere și a indicatorilor urbanistici, terenul va aparține unui nou UTR.

Totodată se dorește schimbarea destinației terenului din strada Stadionului nr. 14 și terenul cu nr. cadastral 121693 din zona mixtă locuințe colective și institutii și servicii în zona mixtă locuințe individuale și institutii și servicii.

UTR E-1A cu următoarele reglementări urbanistice:

Destinația va fi următoarea:

(ZF09) ZONĂ INSTITUȚII PUBLICE

- IS - ZONA institutii publice și servicii

POT propus = 60%

CUT propus = 1,5

Rh max. = S/D+P+3 – Hmax = 21m

(ZF10) ZONĂ COMERT SI SERVICII

- IS - ZONA institutii publice și servicii

POT propus = 60%

CUT propus = 1,5

Rh max. = S/D+P+3 – Hmax = 21m

(ZF11) ZONĂ LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

Lmp / ZF11.01 Subzonă locuințe cu regim de înălțime P – P+1E în zone protejate

POT propus = 60%

CUT propus = 1,5

Rh max. = P+2 – Hmax = 12m

(ZF08) ZONĂ MIXTĂ

ZF08 - Zonă mixtă comerț și servicii și Zonă locuințe colective și funcțiuni complementare

IS/Lb - Subzonă mixtă institutii și servicii și locuințe colective

POT propus = 50%

CUT propus = 2.0

Rh max. = P+3 – Hmax = 20m

(ZF06) CĂI DE COMUNICAȚIE ȘI TRANSPORTURI

CCR - Zona cai de comunicatie rutiera

BILANT	S = 20.705 mp	EXISTENT	100,0%	PROPUS	100,0%
(ZF09) ZONĂ INSTITUȚII PUBLICE IS - Zona Institutii si Servicii		0,0 mp	0,0%	5.700,0 mp	27,53%
(ZF10) ZONĂ COMERT SI SERVICII IS - Zona Institutii si Servicii		3.642,0 mp	17,59%	5.470,0 mp	26,42%
(ZF11) ZONĂ LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE Lmp - Zona locuinte cu regim de inaltime P-P+1 in zone protejate		1.387,0 mp	6,70%	1.387,0 mp	6,70%
graz; ZONĂ MIXTĂ ZF06 Zonă mixtă comert și servicii și Zonă locuințe colective și funcțiuni complementare		4.243,0 mp	20,49%	4.243,0 mp	20,49%
S - Zona destinatie speciala		7.528,0 mp	36,36%	0,0 mp	0,0%
(ZF06) CĂI DE COMUNICAȚIE ȘI TRANSPORTURI CCR - Zona cai de comunicatie rutiera		3.905,0 mp	18,86%	3.905,0 mp	18,86%
TOTAL		20.705,0 mp	100%	20.705,0 mp	100%

Se propune trecerea din dom. Public al Statului in dom. Public al U.A.T. Ploiesti, în vederea amenajării statiei de transport public a terenului in suprafata de 22 m (nr. cadastral 124786), cf. planului 05 – Tip de proprietate.

În scopul atenuării efectului de insulă de căldură urbană și al creșterii eficienței climatice a amenajărilor propuse, la fazele ulterioare de proiectare (DTAC/PT – amenajări peisagere) se recomandă utilizarea, acolo unde condițiile de amplasament o permit, a vegetației lemnoase de talie medie și înaltă alături de vegetație erbacee (adica specii care ating pana la maxim 3-4 metrii inaltime), conform recomandărilor din Ghidul de bună practică pentru dezvoltarea de infrastructuri verzi-albastre (Culescu, D., Ciobotă, A., 2025).

Analiza morfologică a zonei studiate evidențiază caracterul eterogen al țesutului urban din perimetrul cuprins între Strada Stadionului, Strada Poștei și Strada Latină. Fondul construit existent este alcătuit din construcții cu regimuri de înălțime variabile, predominant joase și medii, cu ocupare discontinuă a parcelelor, curți interioare, spații libere și fronturi urbane fragmentate. Din acest punct de vedere, zona nu se constituie ca un front istoric compact și unitar, ci ca un țesut urban compozit, rezultat prin suprapunerea mai multor etape de dezvoltare și prin asocierea unor funcțiuni și tipologii constructive diferite.

În cadrul acestui ansamblu, imobilul / corp C1 are rol de reper arhitectural, istoric și identitar, fiind elementul care structurează lectura patrimonială a sitului. Prin urmare, intervenția propusă trebuie evaluată nu doar prin raportare la indicatorii urbanistici, ci și prin modul în care păstrează vizibilitatea, scara de percepție și autonomia vizuală a monumentului. Schema de sinteză morfologică evidențiază această ierarhie: monumentul reprezintă elementul dominant, țesutul urban existent formează contextul de scară, iar volumul nou propus pentru sediul OCPI Prahova se constituie ca inserție contemporană controlată.

Volumul propus pentru sediul administrativ OCPI Prahova este tratat ca o intervenție distinctă față de monument, fără intenția de imitare a limbajului arhitectural istoric. Integrarea sa în zona protejată se realizează prin diferențiere de expresie, retrageri, fragmentare volumetrică și prin introducerea unui spațiu de mediere peisageră între construcția nouă și vecinătățile imediate. Acest spațiu tampon are rol morfologic și

perceptiv, contribuind la filtrarea vizuală, la diminuarea impactului volumului nou și la menținerea monumentului ca reper principal în compoziția urbană.

Prin această abordare, propunerea urmărește o relație de coexistență între fondul construit istoric și intervenția contemporană, în care noua clădire publică completează funcțional situl fără a anula valoarea de reprezentare a Casei. Inserția este justificată prin caracterul deja fragmentat al țesutului urban, prin lipsa unui front istoric continuu și prin posibilitatea configurării unei tranziții controlate între monument, spațiile libere și noul volum administrativ.

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

Pentru realizarea și exploatarea investiției vor fi asigurate următoarele utilități:

- Alimentarea cu apă: În conformitate cu avizul de la Apa Nova nr.11 / 21.01.2026, există rețea de apă FO100 mm și OL400 mm pe strada Stadionului, de la care se poate realiza și racordarea. Există pe strada Postei rețea de apă OL125 mm și PEID 315 mm și inclusiv pe strazile adiacente mai mici.
- Canalizare: În conformitate cu avizul de la Apa Nova nr.11 / 21.01.2026, există rețea de canalizare Azbo250 mm și B900 OVOID Normalizat mm pe strada Stadionului, de la care se poate realiza și racordarea. Pe strada Postei există rețea Azbo 250 mm și B300 Circular și inclusiv pe strazile adiacente mai mici.
- Alimentarea cu energie electrică: În conformitate cu Avizul de la Electrica 3010260100497 / 17.02.2026, există rețea electrică LES 20 KV, de la care se poate realiza racordarea, tot pe strada Stadionului există rețea LES 0,4 KV, iar pe strada Latina există rețea LES 6 KV.
- Alimentare cu gaze naturale: În conformitate cu avizul obținut de la Distrigaz Sud Rețele nr. 87047322104978 / 03.03.2026, există pe strada Stadionului, conductă GN PE Dn 63 mm subterană, la fel și pe strada Postei.

3.7. Protecția mediului

Construcțiile proiectate nu prezintă nici un fel de elemente funcționale sau de altă natură care ar putea prejudicia mediul natural și construit existent. În ceea ce privește poluarea fonică, a aerului sau chiar a solului se vor lua măsuri care să stopeze cât mai mult toate cele trei tipuri precizate.

Singurul impact pe termen lung pe care îl poate avea acest proiect în zona este traficul suplimentar care se va crea, dar acesta poate fi susținut de rețeaua de drumuri existentă.

Colectarea gunoierului menajer se va face prin sortare pe tipuri de materiale colectate (separat sticlă, hârtie, resturi menajere), containerizate și preluate de firme specializate în baza contractelor de prestări de servicii pe care le va încheia investitorul.

3.8. Obiective de utilitate publică

Propunerile sunt în concordanță cu prevederile de dezvoltare din Planul Urbanistic General, necesare pentru a se adapta contextului actual și totodată nevoilor beneficiarilor.

Este important ca noua zonă funcțională să dispună de echipamentele necesare pentru o bună funcționare și asigurarea tuturor necesităților viitorilor locuitori.

Conform adreselor Direcției Gestiune Patrimoniu a Municipiului Ploiești nr. 88/15.04.2026 și nr. 599/17.06.2026, în zona studiată se identifică următoarele tipuri de proprietate:

Terenuri proprietate publică:

- Imobilul situat în str. Poștei nr. 6 face parte din domeniul public al municipiului Ploiești, potrivit HCL nr. 70/22.03.2006, modificată prin HCL nr. 16/30.01.2014. Imobilul a avut destinația de sediu al Administrației Serviciilor Sociale Comunitare, iar prin HCL nr. 354/31.10.2016 s-a aprobat preluarea acestuia din administrarea ASSC, în prezent nemaiavând administrator; la această adresă figurează și spații cu altă destinație decât aceea de locuință.
- Strada Stadionului figurează parțial în „Inventarul bunurilor care alcătuiesc domeniul public al municipiului Ploiești”, însușit prin HG nr. 1359/2001, Anexa A1, pag. 75, poz. 458.
- Strada Latina figurează în „Inventarul bunurilor care alcătuiesc domeniul public al municipiului Ploiești”, însușit prin HG nr. 1359/2001, Anexa A1, pag. 67, poz. 277.
- DJ 139 – parțial, nr. cadastral 144284 (tronson între DJ 102E – str. Ștefan Greceanu – str. Stadionului); în temeiul art. 22 din OG nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, republicată, sectoarele de drumuri județene situate în intravilanul localităților urbane se află în administrarea consiliilor locale respective.
- Terenul cu nr. cadastral 124786, în suprafață de 5.700 mp, este proprietatea Statului Român, cu drept de administrare în favoarea OCPI Prahova.

Terenuri proprietate privată a unităților administrativ-teritoriale:

- Str. Stadionului nr. 7 – imobil aflat în domeniul privat al municipiului Ploiești, conform HCL nr. 267/29.11.2006, Anexa nr. 1, poz. 1185, modificată prin HCL nr. 394/26.09.2024. Municipiul deține teren curte în suprafață de 164,63 mp cotă indiviză din suprafața totală de 622 mp, un garaj de 18 mp și un teren garaj de 16 mp în cotă exclusivă, împreună cu terenurile aferente acestora (cote indivize de 25,31 mp, respectiv 22,50 mp). Cotele indivize de 149,72 mp, 140,07 mp și 119,77 mp au fost atribuite în proprietate persoanelor fizice prin Titlurile de proprietate nr. 217675, 217674 și 217673/29.05.2025, emise de Comisia Județeană pentru Stabilirea Dreptului de Proprietate asupra Terenurilor.
- Str. Stadionului nr. 14 – o parte din imobilul teren curte face parte din domeniul privat al municipiului Ploiești, potrivit HCL nr. 267/2006, Anexa nr. 1, poz. 1184.
- Str. Stadionului nr. 4 – o parte din imobil, compusă din 2 locuințe și teren, figurează în domeniul privat al municipiului Ploiești, potrivit HCL nr. 267/2006, Anexa nr. 1, poz. 1186.
- Referitor la imobilul din str. Stadionului nr. 18, prin HCL nr. 163/28.05.2026 s-a aprobat radierea poziției 1187 (teren curte) din Anexa nr. 1 la HCL nr. 267/2006, imobilul nemaifiind în domeniul privat al municipiului.

Terenuri proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice:

Restul imobilelor din zona studiată se află în proprietatea privată a persoanelor fizice sau juridice, conform extraselor de carte funciară anexate.

Planul Urbanistic Zonal va lista obiectivele de utilitate publică din zona de studiu, existente sau propuse. Planul cu regimul juridic- proprietatea asupra terenurilor va cuprinde identificarea tipului de proprietate asupra bunurilor imobile din zonă, conform Legii 213/1998:

- Terenuri proprietate publică;
- Terenuri proprietate privată (de interes național, județean și local);

- Terenuri proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice;
- Se propune trecerea din dom. Public al Statului în dom. Public al U.A.T. Ploiesti, în vederea amenajării stației de transport public a terenului în suprafața de 22 m (nr. cadastral 124786), cf. planului 05 – Tip de proprietate.

CAPITOLUL 4 – CONCLUZII, MASURI IN CONTINUARE

Elaborarea Planului Urbanistic Zonal s-a efectuat în concordanță cu Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al P.U.Z. aprobat prin Ordinul nr. 176/N/16.08.2000 al Ministerului Lucrarilor Publice și Amenajării Teritoriului și prevederile legale în vigoare.

Prezentul Plan Urbanistic Zonal are în vedere ca obiectivul ce urmează a fi construit să se integreze cu clădirile existente în zona din proximitatea acestuia și de asemenea una dintre prioritățile sale o reprezintă dezvoltarea urbanistică durabilă și armonioasă, dar și bransarea la toate rețelele edilitare necesare.

Prin implementarea reglementărilor stabilite în documentația PUZ se vor crea premisele unei dezvoltări urbane durabile.

COSTURI AFERENTE INVESTIȚIEI

Costurile aferente investiției și rețelelor necesare vor fi suportate în întregime de investitor.

Investitorii vor suporta următoarele costuri: toate lucrările de proiectare necesare implementării soluției propuse.

- costurile legate de lucrările de cadastru și mișcarea terenurilor.
- costurile legate de avizarea PUZ-ului și a studiilor premergătoare.
- toate costurile legate de proiectarea, avizarea și edificarea viitoarelor construcții.
- costurile legate de extindere și bransament.
- costurile amenajării parcajelor, circulației auto și pietonale, costurile racordurilor auto la stradă nou propusă.

NORME DE TRAFIC

Se va respecta HGR 525/1996, pentru amenajarea locurilor de parcare necesare în corelare cu activitatea fiecărei construcții în parte.

Conformarea circulațiilor va fi realizată conform prescripțiilor Regulamentului Local de Urbanism aferent prezentului P.U.G. al municipiului Ploiesti. Morfologia sistemului de circulații interioare zonei reglementate se va stabili în faza de proiectare P.T.-D.D.E.

Conform REGULAMENTUL GENERAL DE URBANISM se vor asigura:

- pentru toate categoriile de construcții și amenajări autorizate în baza prezentului PUZ și RLU se vor asigura accese carosabile de legătură cu rețeaua de circulație majoră și cu mijloacele de transport în comun.
- se va propune modernizarea profilelor stradale a drumurilor existente, Strada Alba Iulia, în zona studiată conform plansei Reglementări Urbanistice și a profilelor stradale minime propuse, reprezentate pe planșa U03-REGLEMENTARI URBANISTICE;
- se vor asigura accese carosabile pentru evacuări în caz de urgență (cutremure, inundații, incendii);

- pentru toate categoriile de construcții se vor asigura parcare în conformitate cu Anexa nr. 5 a HG 525/1996 – Regulamentul General de Urbanism și prevederile normativului P132-93, în funcție de destinația fiecărei construcții;

- **PRIORITĂȚI DE INTERVENȚIE**

- Rezolvarea circulației carosabile;
- Ocuparea rațională a terenului în contextul cadrului construit;
- Echiparea edilitară completă, proiectarea unitară și coordonată a rețelelor;
- Aspectul arhitectural artistic;
- Respectarea regulamentului local de urbanism.

ÎNTOCMIT

Arh. BOGDA N GEORGESCU

