



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

Arhitect Diplomat BOGDAN GEORGESCU

PLOIESTI, str. ELENA DOAMNA, nr. 75A: 0722- 58.88.05

MEMORIU DE PREZENTARE

- Denumirea lucrării: SO - PUZ PENTRU RIDICARE RESTRICTIE DE CONSTRUIRE SI SCHIMBARE DESTINATIE DIN ZONA INSTITUTII PUBLICE , SERVICII SI FUNCTIUNI DE INTERES GENERAL IN ZONA MIXTA INSTITUTII SI SERVICII SI LOCUINTE COLECTIVE SI MODIFICARE INDICATORI URBANISTICI
- Amplasament: **municipiul PLOIESTI, Str. b-dul REPUBLICII , Nr 162 , jud. PH**
- Beneficiar: **GENIAL TRANSACTIONS CARS S.R.L.**
- Proiectant: **Arh. BOGDAN GEORGESCU**
- Data elaborării: 05.07. 2017

1.2. Obiectul documentatiei

- Prezenta documentatie Studiu de oportunitate privind intocmire **SO - PUZ PENTRU RIDICARE RESTRICTIE DE CONSTRUIRE SI SCHIMBARE DESTINATIE DIN ZONA INSTITUTII PUBLICE , SERVICII SI FUNCTIUNI DE INTERES GENERAL IN ZONA MIXTA INSTITUTII SI SERVICII SI LOCUINTE COLECTIVE SI MODIFICARE INDICATORI URBANISTICI** este o etapa intermediara in demersurile beneficiarului, **GENIAL TRANSACTIONS CARS S.R.L.** de a amplasa pe teren o constructii cu functiuni mixte (institutii la etajele inferioare si locuinte colective la cele superioare).
-

1.3. Surse documentare

- Planul Urbanistic General al mun.Ploiesti;
- Plan Urbanistic Zonal Tel Paraschiv Justin - Ovidiu
- Acte de proprietate
- Ridicare topografică sc. 1:1000
- Deplasari in teren

CAPITOLUL 2 – STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

- Terenurile pentru care s-a demarat documentatia sunt proprietatea :
- **GENIAL TRANSACTIONS CARS S.R.L.** ..conform:- CVC autentificat cu nr.630/22.10.2016 la BIN Calin Mirela comuna Blejoi (S=4614mp) NC 142489
- **DUMITRU DAN LEONARD si DUMITRU DOMINICA GABRIELA** conform CVC.autentificat cu nr.4098/ 2016 la NP Sandu Aurelian Viorel (S=4975mp)-NC142488

Tendinta de dezvoltare a zonei este de realizare de constructii din sfera institutiilor si serviciilor si a locuintelor, in zona functionand mai multe showroom-uri si spatii comerciale si deasemeni si multe locuinte colective

2.2. Încadrarea în localitate

Terenul studiat se afla in extremitatea nordica a mun.Ploiesti, la intersectia dintre Bld Republicii cu str.Laboratorului

2.3. Elemente ale cadrului natural

Amplasamentul studiat se prezinta relativ plat , diferenta maxima de inaltime fiind de 1m pe o lungime de ~250ml

2.4. Circulația

Amplasamentul studiat are acces din Bld. Republicii

2.5. Ocuparea terenurilor

Pe NC 142488 se afla o locuinta cu regim de inaltime Sp+P+1 cu Sc=167mp, Scd =334mp, S beci=22mp, constructie durabila ce se afla in stare buna.

2.6.Echiparea edilitară

In zona terenului studiat exista toate retelele edilitate:energie electrica, apa, canalizare, gaze naturale si telefonie, constructiia existenta fiind racordata la acestea.

2.7. Probleme de mediu

Datorita functiunii obiectivului propus nu sunt evidentiata probleme de mediu.

2.8. Opțiuni ale populației

Comunitatea locala este favorabila intentiei beneficiarului de a genera locuri de munca si locuinte .

Punctul de vedere al elaboratorului prezentului PUZ este de asemenea favorabil solicitarii beneficiarului, considerand iminenta intentia acestuia .

CAPITOLUL 3 - PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Ridicarea topografica a terenului studiat , scara 1: 1000 , cu cote si curbe de nivel , arata ca terenul este o zona cu suprafata plana (diferenta maxima de nivel -1m). Terenul nu prezinta probleme de stabilitate .

3.2. Prevederi ale P.U.G /PUZ

Din punct de vedere al încadrării amplasamentului în PUG , terenul este situat în UTR N7, fiind situat pe :

-IS cxx Institutii și servicii complexe cu restricție de construire până la întocmire PUZ cu POT max=50%, CUT max=1,5, (conform CU)

-Pp-Zona plantății de protecție

-Regim de aliniere minim 33,00 m din ax Bld. Republicii

3.3. Valorificarea cadrului natural

Amplasarea investiției nu va conduce la schimbarea destinației terenului din zonele învecinate sau la ridicarea restricției de construire pentru acestea.

3.4. Modernizarea circulației

Prin prezenta documentație se propune păstrarea prospectelor străzilor construcțiile nou propuse urmând a avea acces din giratoriul creat la intersecția celor 2 străzi

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

Se propune ca terenul studiat să aparțină unui nou UTR și anume UTR N7-a-2 cu 2 zone funcționale :

- M1 - Zona mixtă instituții și servicii și locuințe colective-IS/Lc, cu indicatori urbanistici maximali: POT=50%, CUT=1,8, Rh=P+5

--Zona spații verzi-perdele de protecție

BILANT TERITORIAL propus :	Suprafața	%
Suprafața terenului	9589,00mp	(100%)
Suprafața construită Totală	4794,50mp	(50,00%)
Suprafața alei carosabile și pietonale propuse	3835,60 mp	(40,00%)
Spații Verzi	958,90 mp	(10,00%)

CAPITOLUL 5 – ASIGURAREA UTILITĂȚILOR

Bransamentele existente la amplasamente se vor păstra, urmând să se realizeze și la lotul reconstruit

COSTURI AFERENTE INVESTIȚIEI

Costurile aferente investițiilor vor fi asigurate efectiv din fondurile beneficiarilor finali.

NORME DE TRAFIC

Datorită creșterii indicatorilor urbanistici maximali pentru cele 2 amplasamente se vor evidenția creșteri și asupra normelor de trafic, însă foarte reduse.

IMPACTUL ASUPRA FACTORILOR DE MEDIU

Construcțiile proiectate nu prezintă nici un fel de elemente funcționale sau de altă natură care ar putea prejudicia mediul natural și construit existent.

Colectarea gunoiului menajer se va face prin sortare pe tipuri de materiale colectate (separat sticla, hartie, resturi menajere), containerizate și preluate de firme specializate în baza contractelor de prestari de servicii pe care le va incheia investitorul.

Î N T O C M I T
Arh. BOGDAN GEORGESC