



# MEMORIU DE PREZENTARE

- Denumirea lucrării: **PUZ – RIDICARE RESTRICTIE DE CONSTRUIRE SI SCHIMBARE DESTINATIE DIN ZONA INSTITUTII SI SERVICII CU FUNCTIUNI COMPLEXE IN ZONA MIXTA INSTITUTII SI SERVICII / LOCUINTE COLECTIVESI MODIFICARE INDICATORI URBANISTICI , ALINIAMENT , ALINIERE**
- Amplasament **mun.Ploiesti, str.MIHAI BRAVU , NR. 9**
- Beneficiar: **GRIGORESCU ALEXANDRU BOGDAN**
- Proiectant: **Arh. BOGDAN GEORGESCU**
- Data elaborării: **12.10. 2017**

## **1.2. Obiectul documentatiei**

- Prezenta documentatie Studiu de oportunitate privind intocmire **PUZ – RIDICARE RESTRICTIE DE CONSTRUIRE SI SCHIMBARE DESTINATIE DIN ZONA INSTITUTII SI SERVICII CU FUNCTIUNI COMPLEXE IN ZONA MIXTA INSTITUTII SI SERVICII / LOCUINTE COLECTIVESI MODIFICARE INDICATORI URBANISTICI , ALINIAMENT SI ALINIERE** este o etapa intermediara in demersurile beneficiarului, **GRIGORESCU ALEXANDRU BOGDAN** de a amplasa pe teren o constructie cu functiune mixta (institutiile la etajele inferioare si locuinte colective la cele superioare).

## **1.3. Surse documentare**

- Planul Urbanistic General al mun.Ploiesti;
- Acte de proprietate
- Ridicare topografică sc. 1:1000
- Deplasari in teren

## **CAPITOLUL 2 – STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII**

### **2.1. Evoluția zonei**

- Terenul pentru care s-a demarat documentatia este proprietatea **GRIGORESCU ALEXANDRU BOGDAN** conform:- CVC autentificat cu nr.490/28.02.2006 la BIN NICOLETA

DRAGAN mun. Ploiesti cu S=725mp conform masuratori si extras Nr. Cad. 127443 si **MIRONESCU LUCIA , MIRONESCU FLORIN AURELIAN , MIRONESCU MIHAELA CONFORM** act notarial nr. 302 din 07,09.2004 la BNP ASOCIATII LUPU MARIAN SI LUPU MARIA LUIZA mun. Ploiesti S=347mpconform acte si S=343mp conform masuratori si extras Nr. Cad. 131950

## **2.2. Încadrarea în localitate**

Terenul studiat se afla in proximitatea zonei centrale a mun.Ploiesti, pe strada Mihai Bravu , nr 7 - 9 incadrandu-se in **Unitatea Teritoriala UTR E1**

## **2.3. Elemente ale cadrului natural**

---

Amplasamentul studiat nu are diferente considerabile de nivel.

## **2.4. Circulația**

---

Amplasamentul studiat are acces la Str. Mihai Bravu

## **2.5. Ocuparea terenurilor**

---

Terenul studiat prezinta in acest moment constructii existente

## **2.6.Echiparea edilitară**

---

In zona teritoriului 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 prin acordul dat de primarie , sprjinind demersurile investitorilor interesati in vederea realizarii de noi obiective si valorificarea resurselor locale si forta de munca disponibila , in conditiile protejarii mediului natural.

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. Terenul nu prezinta probleme de stabilitate .

## **3.2. Prevederi ale P.U.G /PUZ**

---

Din punct de vedere al încadrării amplasamentului în documentațiile aprobate, terenul este situat in **UTR E1**, fiind situat pe 2 zone functionale:

-Instituti si servicii cu functiuni complexe cu POT max=50%, CUT max=1,5,

-Regim de aliniere minim 19 din ax str.Mihai Bravu

## **3.3. Valorificarea cadrului natural**

---

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

### **3.4. Modernizarea circulatiei**

Prin prezenta documentatie se propune pastrarea prospectelor si a acceselor existente, intentionandu-se doar realizarea de accese la loturile ce nu au reglementat unul

**Zona studiata are suprafata de S = 2040 mp**

**Zona reglementata are suprafata de S = 1068 mp**

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

Se propune ca terenul studiat sa apartina unui nou UTR si anume **UTRE1a - IS/LB** cu zona functionala :

-Zona nixta institutii si servicii si locuinte colective-IS/Lb

-Indicatorii urbanistici vor fi majoraji

-Aliniamentul si Alinierea vor fi modificate conform cadrului construit existent

<b><u>BILANT TERITORIAL:</u></b>	<b>Suprafata</b>	<b>%</b>
<b>Suprafata terenului</b>	<b>1068,0mp</b>	<b>(100%)</b>
<b>Suprafata construita</b>	<b>640,80mp</b>	<b>(60,00%)</b>
<b>Suprafata alei carosabile si pietonale propuse</b>	<b>320,40 mp</b>	<b>(40,00%)</b>
<b>Spatii Verzi</b>	<b>106,80 mp</b>	<b>(10,00%)</b>

## **CAPITOLUL 5 – ASIGURAREA UTILITATILOR**

Bransamentele existente la amplasamet se vor pastra.

### **COSTURI AFERENTE INVESTIȚIEI**

Costurile aferente investițiilor vor fi asigurate efectiv din fondurile beneficiarului.

### **NORME DE TRAFIC**

Datorita cresterii indicatorilor urbanistici maximali pentru amplasament se vor evidentia cresteri si asupra normelor de trafic, in sa foarte reduse.

### **IMPACTUL ASUPRA FACTORILOR DE MEDIU**

Construciile proiectate nu prezintă nici un fel de elemente funcționale sau de alta 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 GEORGESCU**