



MEMORIU DE PREZENTARE

- Denumirea lucrării: **SO-PUZ-SCHIMBARE DESTINATIE DIN ZONA INSTITUTII SI SERVICII SI ZONA LOCUINTE IN ZONA MIXTA INSTITUTII SI SERVICII SI LOCUINTE COLECTIVE SI MODIFICARE INDICATORI URBANISTICI**
- Amplasament: **mun.Ploiesti, str.GH.GR.CANTACUZINO, NR.340, NC.142731, 142732, 142471**
- Beneficiar: **AVANGARDE BUSINESS REZIDENTIAL S.R.L.**
- Proiectant: **Arh. BOGDAN GEORGESCU**
- Data elaborării: **01.06. 2017**

1.2. Obiectul documentatiei

- Prezenta documentatie Studiu de oportunitate privind intocmire **PUZ-SCHIMBARE DESTINATIE DIN ZONA INSTITUTII SI SERVICII SI ZONA LOCUINTE IN ZONA MIXTA INSTITUTII SI SERVICII SI LOCUINTE COLECTIVE SI MODIFICARE INDICATORI URBANISTICI** este o etapa intermediara in demersurile beneficiarului, **AVANGARDE BUSINESS REZIDENTIAL S.R.L.** de a amplasa pe teren o constructie cu functiune mixta (institutii la etajele inferioare si locuinte colective la cele superioare).

1.3. Surse documentare

- Planul Urbanistic General al mun.Ploiesti;
- Plan Urbanistic Zonal Tel George Junior S.R.L.
- 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 **AVANGARDE BUSINESS REZIDENTIAL S.R.L.** conform:- CVC autentificat cu nr.160/24.03.2017 la BIN Calin Mirela comuna Blejoi (S=800mp)
- -conform CVC autentificat cu nr.158/24.03.2017 la BIN Calin Mirela comuna Blejoi (S=3121mp)
- -Auto Genial S.R.L. conform Actului de Dezmembreare (S=870mp)
- In zona de studiu s-a elaborat si aprobat o documentatie de urbanism pt Tel George Junior S.R.L, documentatie ce a fost aprobata cu HCL Ploiesti nr.546/21.12.2011
- 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 str.Gr.Gh Cantacuzino si la str.Targovistei

2.3. Elemente ale cadrului natural

Amplasamentele studiate nu au diferente considerabile de nivel.

2.4. Circulația

Amplasamentul studiat are acces din cele 2 strazi cu care se invecineaza

2.5. Ocuparea terenurilor

Terenurile studiate sunt libere de constructii, cu exceptia NC 142731 pe care exista un showroom

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 în UTR N1-a, fiind situat pe 2 zone funcționale:

- Instituii și servicii cu POT max=50%, CUT max=1,5, Rh max=P+2-5
 - Locuințe și funcțiuni complementare cu POT max=50%, CUT =1,5, Rh max=P+2
- Spații verzi-Perdele de protecție

- Regim de aliniere minim 23,5m din ax str.Gr Gh Cantacuzino
- minim 3 m de la aliniament str.Targovistei

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 și a acceselor existente, intenționându-se doar realizarea de accese la loturile ce nu au reglementat unul

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

Se propune ca terenul studiat să aparțină unui nou UTR și anume UTR N1-a-2 cu 2 zone funcționale :

- 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

CAPITOLUL 5 – ASIGURAREA UTILITATILOR

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

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

Î N T O C M I T
Arh. BOGDAN GEORGESCU