



# MEMORIU DE PREZENTARE

- Denumirea lucrării: **ELABORARE PUZ PENTRU CONSTRUIRE BLOC DE LOCUINTE S/D+P+5 ETAJE , - SCHIMBARE DESTINATIE IN ZONA MIXTA ISNSTITURII SI SERVICII SI LOCUINTE COLECTIVE**
- Amplasament: **Str. Postei, nr. 52, mun. PLOIESTI, jud. PRAHOVA**
- Beneficiar: **OPREA FLORIN**
- Proiectant: **Arh. BOGDAN GEORGESCU**
- Data elaborării: **MAI - 2020**

## **1.2. Obiectul documentatiei**

---

- Prezenta documentatie Studiu de oportunitate privind intocmire **STUDIU OPORTUNITATE - ELABORARE PUZ PENTRU CONSTRUIRE BLOC DE LOCUINTE S/D+P+5 ETAJE , - SCHIMBARE DESTINATIE IN ZONA MIXTA ISNSTITURII SI SERVICII SI LOCUINTE COLECTIVE** este o etapa intermediara in demersurile beneficiarului, **OPREA FLORIN** de a amplasa pe teren un imobil de locuinte colective cu servicii la parterul constructiei .

## **1.3. Surse documentare**

---

- Planul Urbanistic General al mun.Ploiesti;
- Acte de proprietate
- Ridicare topografică sc. 1:500
- Deplasari in teren

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

Terenul cu numar cadastral 145569 este proprietatea d-lui Oprea Florin, contorm actelor anexate si a extrasului de carte funciara nr 145569 .Teren in suprafata de 943 mp .

Terenul cu numar cadastral 145570 este proprietatea Oprea Mihaela conform actelor anexate si a extrasului de carte funciara cu numarul 145570 . Teren in suprafata de 279 mp.

Terenul cu numarul cadastral 136694 este domeniu privat al Municipiului Ploiesti conform extrasului de carte funciara nr 136694 . Teren in suprafata de 362 mp .

**Suprafata teren studiata = 5200 mp**

**Suprafata teren reglementata = 279 mp + 943 mp + 362 mp = 1584**

### **2.2. Încadrarea în localitate**

Amplasamentul se afla situat în Str. Postei, nr. 52, mun. PLOIESTI, jud. PRAHOVA, in intravilanul localitatii. Accesul carosabil si pietonal se face din strada Postei cat si din strada Ion Creanga.

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

Amplasamentul studiat se prezinta relativ plat .

### **2.4. Circulația**

Accesul carosabil si pietonal se face din strada Postei cat si din strada Ion Creanga.

### **2.5. Ocuparea terenurilor**

In prezent pe terenul ce urmeaza a fi reglementat se afla edificata o constructie C1 cu regim de inaltime P+1 si Sc = 96.00 mp , Sd = 138.00 mp si un subsol inceput din care s-au realizat doar fundatiile .

### **2.6.Echiparea edilitară**

In zona terenului studiat exista toate retelele edilitare:energie electrica, apa, canalizare, gaze naturale si telefonie .

### **2.7. Probleme de mediu**

Datorita functiunii obiectivului propus nu sunt evidentiata probleme de mediu.

### **2.8. Opțiuni ale populației**

Optiunea comunitatii poate fi interpretata ca fiind favorabila prin crearea de noi locuri de munca si unitati locative .

Punctul de vedere al elaboratorului prezentului PUZ este de asemenea favorabil solicitarii beneficiarului. .

## **CAPITOLUL 3 - PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ**

### **3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare**

Ridicarea topografica a terenului studiat , scara 1: 500 , 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 PUG , terenul este situat in **UTR E01** , pe zona de Institutii si servicii protejata arhitectural . Amplsamentul prezinta interdictii temporale de construire : Interdictie de construire pana la realizarea PUZ / PUD si interdictie de construire generata de intersectie . Terenul are atribuiti urmatoorii indicatori urbanistici maximali :

POT = 50 %

CUT = 1.5

### **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 circulației**

Se va studia printr-un proiect de specialitate pentru organizarea circulației

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

Se propune ca terenul studiat sa aparțină unui nou UTR și anume **UTR E01a** cu următoarele reglementări urbanistice :

-Zona mixta – Instituții și servicii / locuințe colective

POT max = 40 %

CUT max = 2.5

## **CAPITOLUL 5 – ASIGURAREA UTILITĂȚILOR**

Amplasamentul prezintă posibilitatea de a fi racordat la toate rețelele edilitare ale municipiului .

### **COSTURI AFERENTE INVESTIȚIEI**

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

### **NORME DE TRAFIC**

Datorită creșterii indicatorilor urbanistici maximi pentru amplasament se vor evidenția creșteri și asupra normelor de trafic. Se vor asigura locuri de parcare în incintă pentru ambele obiective propuse

### **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, hârtie, resturi menajere), containerizate și preluate de firme specializate în baza contractelor de prestări de servicii pe care le va încheia investitorul.

**ÎNTOCMIT**  
**Arh. BOGDAN GEORGESCU**



