

**MEMORIU DE PREZENTARE**

* Denumirea lucrarii: 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 constructive cu functiune mixta (institutii la etajele inferioare si locuinte collective 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. Evoluţia 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 Dezmembrare (S=870mp)

* In zona de studiu s-a elaborate 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. Circulaţia***

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 evidentiate probleme de mediu.

***2.8. Opţiuni ale populaţiei***

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 documentaţiile aprobate, terenul este situat in UTR N1-a, fiind situat pe 2 zone functionala:

-Institutii si servicii cu POT max=50%, CUT max=1,5, Rh max=P+2-5

-Locuinte si functiuni complementare cu POT max=50%, CUT =1,5, Rh max=P+2

Spatii verzi-Perdele de protectie

-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 investitiei nu va conduce la schimbarea destinaţiei 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

***3.5. Zonificarea funcţională – reglementări , bilant teritorial , indicatori urbanistici***

Se propune ca terenul studiat sa apartina unui nou UTR si anume UTR N1-a-2 cu 2 zone functionale :

-Zona nixta institutii si servicii si locuinte colective-IS/Lc, cu indicatori urbanistici maximali: POT=50%, CUT=1,8, Rh=P+5

--Zona spatii verzi-perdele de protectie

**CAPITOLUL 5 – ASIGURAREA UTILITATILOR**

Bransamentele existente la amplasame se vor pastra, urmand a se realize si la lotul neconstruit

**COSTURI AFERENTE INVESTIŢIEI**

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

**NORME DE TRAFIC**

Datorita cresterii indicatorilor urbanistici maximali pentru cele 2 amplasamente se vor evidentia cresteri si asupra normelor de trafic, insa foarte reduse.

**IMPACTUL ASUPRA FACTORILOR DE MEDIU**

Constructiile proiectate nu prezintă nici un fel de elemente funcţionale sau de alta natură care ar putea prejudicia mediul natural şi construit existent.

Colectarea gunoiului menajer se va face prin sortare pe tipuri de materiale colectate (separat sticla, hartie, resturi menajere), containerizate şi 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**