

**MEMORIU DE PREZENTARE**

* Denumirea lucrarii: **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 collective 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. Evoluţia 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. Circulaţia***

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 evidentiate probleme de mediu.

***2.8. Opţiuni ale populaţiei***

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 in UTR N7, fiind situat pe :

-IS cxr Institutii si servicii complexe cu restrictie de construire pana la intocmire PUZ cu POT max=50%, CUT max=1,5, ( conform CU )

-Pp-Zona plantatii de protectie

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

***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 strazilor constructiile nou propuse urmand a avea acces din giratoriul creat la intersectia celor 2 strazi

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

Se propune ca terenul studiat sa apartina unui nou UTR si anume UTR N7-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+4

--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**