

**MEMORIU DE PREZENTARE**

* Denumirea lucrarii: **SO -** **PUZ – MODIFICARE REGLEMENTARI URBANISTICE**

● Amplasament  **municipiul PLOIESTI, Str.b-dul BUCURESTI , T38 P556 , 559 , 558/1 , Jud. PRAHOVA**

* Beneficiar: **S.C. COMAT GRUP S.R.L.**
* Proiectant: Arh. BOGDAN GEORGESCU
* Data elaborării: 15. 04 . 2018

***1.2. Obiectul documentatiei***

* Prezenta documentatie Studiu de oportunitate privind intocmire **- PUZ – MODIFICARE REGLEMENTARI URBANISTICE** este o etapa intermediara in demersurile beneficiarului, **S.C. COMAT GRUP S.R.L.** de a amplasa pe teren constructii cu functiuni mixte

***1.3. Surse documentare***

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

**CAPITOLUL 2 – STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII**

***2.1. Evoluţia zonei***

* TerenuL pentru care s-a demarat documentatia este proprietatea :
* **S.C. COMAT GRUP S.R.L..**.conform:- CVC autentificat cu nr.4806 / 06.12.2006 la BIN Asociati Mierosu Mihai Grabriel si Mierosu Carmen , si a Extrasului de Carte Funciara nr. **120603 / 09.08.2017**  eliberat de OCPI Prahova

Zona de studiu propusa face parte dintr-o zona libera de constructii dar situata pe principala artera de acces in municipiul Ploiesti care nu a cunoscut viteza mare de schimbare in ultimii 25 de ani , multe din terenurile riverane nefiind construite .

***2.2. Încadrarea în localitate***

Zona studiata se afla amplasata in intravilanul municipiului Ploiesti , in UTR S12 ( conform PUG) avand caracterul de zona centrala care se constituie ca un pol urban dispersat avand institutii , dotari comerciale sau de servicii , cat si de zona mixta incluzand si locuinte pe partiu obisnuit sau pe partiu special .

Regimul actual de inaltime al fondului construit existent din vecinatate se incadreaza in limitele P-P+2 .

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

Din punct de vedere geologic , zona studiata se afla amplasata in zona de relief Campia Piemontana a Ploiestilor , si este majoritar libera de constructii .

***2.4. Circulaţia***

Terenul care face obiectul studiului se afla amplasat si are acces direct la B-dul Bucuresti . Pe aces teren sunt propuse mai multe strazi noi prin PUZ Hipodrom . Prin PUZ Comat Grup aprobat prin HCL nr. 174/2008 expirat , PUZ HIPODROM 172/2008 prelungit prin HCL 172 / 2013 , s-a propus amplasarea strazii noi pe latura de sud a amplasamentului , preluand doar jumatate din profilul propus de PUZ Hipodrom ( 4 benzi pe sens ) , urmand ca pe terenul vecin sa se completeze cealalta jumatate a drumului nou .

De asemenea s-au delimitat si localizat sensurile giratorii nou propuse care sa permita intoarcerea autovehiculelor inainte de podul Tatarani , si pentru acestea se propune preluarea solutiilor deja studiate . Paralel cu Bulevardul Bucuresti se propun alte doua drumuri noi , care nu au corespondenta cu drumuri agricole sau de exploatare existente , de aceea traseul acestora , cu incidenta pe terenul beneficiarului , se vor studia a fi amplasate pe limitele de parcele existente astfel incat sa se si poata realiza

***2.5. Ocuparea terenurilor***

Terenul care a generat studiul de oportunitate nu este ocupat cu constructii , avand folosinta agricola , conform documentatiei cadastrale .

Parcelele invecinate imediat sunt ocupate de constructii cu functiuni de locuire numai in vecinatatea Bulevardului Bucuresti , cea mai apropiata fiind la o distanta de cca 1 m fata de limita de proprietate .

***2.6.Echiparea edilitară***

Retelele existente in zona sunt cele de alimentare cu energie electrica , de telefonie , de apa si de gaze situate pe Bulevardul Bucuresti .

***2.7. Probleme de mediu***

In zona de studiu nu se regaseste nici o sursa activa de poluare .

***2.8. Opţiuni ale populaţiei***

Optiunea comunitatii locale este favorabila intentiei beneficiarului de a modifica reglementarile functionale existente cat si de a adecva reglementarile propuse prin PUZ Hipodrom la regimul de proprietate existent .

Punctul de vedere al elaboratorului prezentului PUZ este de asemenea favorabil solicitarii beneficiarului, considerand intentia de schimbare a destinatiei terenului benefica zonei si localitatii .

**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 prezinta o panta descendenta pe directia Vest – Est , diferenta de nivel fiind de aproximativ 6 m .

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

Prin PUZ Hipodrom s-au modificat reglementarile PUG municipiul Ploiesti , prevazandu-se realizarea unui pol urban ,care sa defineasca poarta de intrare a municipiului Ploiesti dinspre capitala .

Retragerile constructiilor fata de axul B-dului Bucuresti este propus la 42.5 ml

Regimul de inaltime maxima pentru zona studiata este reglementat prin PUZ Hipodrom la P+8 etaje pentru CB3 cu POT = 50% si CUT = 4.0 si 9 m pentru V1a cu POT = 15% CUT = 0.3

***3.3. Valorificarea cadrului natural***

Amplasarea investitiei nu va conduce la schimbarea destinaţiei terenului din zonele învecinate

***3.4. Modernizarea circulatiei***

Prin prezenta documentatie se propune preluarea circulatiilor carosabile noi propuse in PUZ Hipodrom si adecvarea acestora la situatia cadastrala existenta astfel incat realizarea acestora sa fie posibila . Se propune profilul 3-3’ cu 2 benzi , cate una pe sens si cu 1 x trotuar de 2 m , retragerea de la aliniament fiind de 3 m .

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

Se propune ca terenul studiat sa apartina unui nou UTR si anume **UTR S12 a**  cu o zonificare mixta institutii si servicii si locuinte colective

**- M4**- Zona mixta institutii si servicii si locuinte colective, cu indicatori urbanistici maximali:

**POT=40% , CUT=2,0 , Rh=P+7/ P+5**

**- V1a** - Spatii publice plantate

**POT= 15% , CUT=0,3 , Rh= 9 m**

**CAPITOLUL 5 – ASIGURAREA UTILITATILOR**

Bransamentele existente la amplasament se vor pastra.In functie de debitele necesare noului cartier anumite bransamente se vor putea redimensiona pe diametre superioare

**COSTURI AFERENTE INVESTIŢIEI**

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

**NORME DE TRAFIC**

Datorita cresterii indicatorilor urbanistici maximali pentru amplasament se vor evidentia cresteri si asupra normelor de trafic, insa foarte reduse.Se vor asigura locuri de parcare in incinta atat pantru locatari cat si pentru vizitatori

**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 GEORGESCU**