



# MEMORIU DE PREZENTARE

- Denumirea lucrării: **PUZ - MODIFICARE REGLEMENTARI URBANISTICE PENTRU CLADIRI MULTIFUNCTIONALE SI LOCUINTE COLECTIVE**
- Amplasament: **municipiul PLOIESTI, Str.b-dul BUCURESTI , T38 P566 , 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 PENTRU CLADIRI MULTIFUNCTIONALE SI LOCUINTE COLECTIVE** 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. Evoluția 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 Gabriel 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. Circulația***

---

Terenul care face obiectul studiului se afla amplasat si are acces direct la B-dul Bucuresti . Pe acest teren sunt propuse mai multe strazi noi prin PUZ Hipodrom . Prin PUZ Comat Grup aprobat prin HCL nr. 172/2008 prelungit 2013 , expirat la aceasta data , 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***

---

Rețelele 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. Opțiuni ale populației***

---

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 topografică a terenului studiat, scară 1: 1000, cu cote și curbe de nivel, arată că terenul prezintă o pantă descendentă pe direcția Vest – Est, diferența de nivel fiind de aproximativ 6 m.

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

---

Prin PUZ Hipodrom s-au modificat reglementările PUG municipiul Ploiești, prevăzându-se realizarea unui pol urban, care să definească poarta de intrare a municipiului Ploiești dinspre capitală.

Retragerile construcțiilor față de axul B-dului București este propus la 42.5 ml

Regimul de înălțime maximă pentru zona studiată este reglementat prin PUZ Hipodrom la P+4-7 etaje

### **3.3. Valorificarea cadrului natural**

---

Amplasarea investiției nu va conduce la schimbarea destinației terenului din zonele învecinate

### **3.4. Modernizarea circulației**

---

Prin prezenta documentație se propune preluarea circulațiilor carosabile noi propuse în PUZ Hipodrom și adecvarea acestora la situația cadastrală existentă astfel încât realizarea acestora să fie posibilă

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

Se propune ca terenul studiat să aparțină unui nou UTR și anume **UTR S12 a** cu o zonificare mixtă instituții și servicii și locuințe colective

- **M2(IS/Lb)** - Zona mixtă instituții și servicii și locuințe colective, cu indicatori urbanistici maximali:

**POT=40% , CUT=1,8 , Rh=P+7/ P+5**

- **V1a** - Spații publice plantate

**POT= 10% , CUT=0,3 , Rh= 9 m**

## **CAPITOLUL 5 – ASIGURAREA UTILITATILOR**

Bransamentele existente la amplasament se vor păstra. În funcție de debitele necesare noului cartier anumite bransamente se vor putea redimensiona pe diametre superioare

### **COSTURI AFERENTE INVESTIȚIEI**

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

### **NORME DE TRAFIC**

Datorită creșterii indicatorilor urbanistici maximali pentru amplasament se vor evidenția creșteri și asupra normelor de trafic, însă foarte reduse. Se vor asigura locuri de parcare în incintă atât pentru locatari cât și pentru vizitatori

### **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 gunoiului menajer se va face prin sortare pe tipuri de materiale colectate (separat sticla, 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**