

**MEMORIU DE PREZENTARE**

Denumirea lucrarii:

**P.U.Z. - RIDICARE RESTRICTIE CONSTRUIRE , MODIFICARE REGIM ALINIAMENT SI ALINIERE , SCHIMBARE DESTINATIE DIN ZONA PREDOMINANT REZIDENTIALA IN BLOCURI CU REGIM DE INALTIME P+2-4 , P+5-10 IN ZONA MIXTA LOCUINTE / INSTITUTII SI SERVICII**

* Amplasament **mun.Ploiesti, str. GHEORGHE GRIGORE CANTACUZINO , nr. 122 , 124 , jud. PRAHOVA**
* Beneficiar: **S.C. ANDANAUTO S.R.L.**
* Proiectant: Arh. BOGDAN GEORGESCU
* Data elaborării: 09.09. 2016

***1.2. Obiectul documentatiei***

Prezenta documentatie **P.U.Z. - RIDICARE RESTRICTIE CONSTRUIRE , MODIFICARE REGIM ALINIAMENT SI ALINIERE , SCHIMBARE DESTINATIE DIN ZONA PREDOMINANT REZIDENTIALA IN BLOCURI CU REGIM DE INALTIME P+2-4 , P+5-10 IN ZONA MIXTA LOCUINTE / INSTITUTII SI SERVICII** este o etapa premergatoare realizarii unui imobil S + P + 2E cu spatii comerciale la parter si locuinte la etaj .

***1.3. Surse documentare***

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

**CAPITOLUL 2 – STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII**

***2.1. Evoluţia zonei***

* Terenul este proprietatea:

-- S.C. ANDANAUTO S.R.L. conform contractului de vanzare cumparare autentificat cu nr..5355/ 06.09.2007 si a extrasului de carte funciara de informare nr.123948 eliberat de BCPI Ploiesti

Str. Gh. Grigore Cantacuzino este una din arterele majore ale Ploiestiului si este modernizata la 4 benzi de circulatie in zona studiata , cu un profil transversal de 12,00 m carosabil si trotuare de 1,5 – 3.0 m latime

Fronturile construite in ultimii 55 de ani sunt formate din cladiri parter , parter si 1 etaj pana la 9 sau 10 etaje.

In ultimii ani s-au construit foarte multe plombe , majoritatea P+1 – 3 , in special in zona studiata.

Prin schitele de sistematizare de pana in 1989 si prin P.U.G.-urile actuale a fost propusa o strapungere a strazii Vasile Lupu pana in str. Cantacuzino , aprobata in 1998 , cu un traseu ce trebuie modificat – reactualizat .

Mentinerea posibilitatii modernizarii – prin strapungere – a strazii Vasile Lupu determina pentru proprietatile din zona studiata – suprafete de teren care nu pot fi construite cu interdictie de construire .

Conform PMUD Ploiesti 2015 strapungerea strazii Vasile Lupu pana in str. Cantacuzino a fost anulata .

***Incadrarea în localitate***

Terenul studiat, are o formă trapezoidala si este situat in partea Nordica a municipiului..

vecini:

* la Nord– Propr. M.D. ZAHIU LUMINITA
* la Est – Popr. DUTA NICOLAE
* la Vest- Propr. IONESCU MARIA
* la Sud - Str. GHEORGHE GRIGORE CANTACUZINO

Strada Gh. Grigore Cantacuzino , artera majora in Ploiesti din directia Vest spre centru si delimiteaza U.T.R. – urile din zona de nord si cele din zona de Vest

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

Amplasamentul se prezinta relativ plat, fara diferente majore de inaltime , conform planului topografic vizat OCPI terenul studiat prezinta o diferenta de maxim 0,6 m pe directia Nord – Sud.

***2.4. Circulaţia***

Terenul studiat are acces de pe Str. GHEORGHE GRIGORE CANTACUZINO situata pe latura de Sud a amplasamentului , artera majora a municipiului Ploiesti , face legatura intre centrul civic al orasului cu cartierele de Vest si traseul spre Targoviste

In 1998 a fost aprobata modernizarea strazii Vasile Lupu prin strapungere , pana la intersectia cu str. Gh. Grigore Cantacuzino

Traseul acestei strapungeri a fost usor reactualizat prin existenta sau aparitia unor puncte obligate neluate in considerare la data elaborarii documentatiei

Conform PMUD Ploiesti 2015 strapungerea strazii Vasile Lupu pana in str. Cantacuzino a fost anulata .

***2.5. Ocuparea terenurilor***

Pe terenul studiat, la numarul 122 ,se afla doua counstructii , una avand functiunea de locuinta iar cea de-a doua de spatiu comercial .

***2.6.Echiparea edilitară***

Exista posibilitati de racordare la toate retelele edilitare:apa, energie electrica, gaze natural, canalizare si telefonie

***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: 500 , cu cote si curbe de nivel , arata ca terenul se prezinta relativ plat cu o diferenta de nivel maxima de 0.6m pe directia Nord - Sud

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

Din punct de vedere al încadrării amplasamentului în documentaţiile aprobate, terenul este situat in intravilan in UTR - **N5** cu indicatorii urbanistici maximali POT=50%, CUT= 1.5 , destinata de Zona parcari orasenesti, retrageri laterale si posterioare conform codului civil, retragere intre 2 constructii , minim inaltimea celei mai inalte sau mai putin cu studiu de insorire.

Categoria de folosinta a terenului este curti constructii

***3.3. Valorificarea cadrului natural***

Amplasarea investitiei nu va conduce la schimbarea destinaţiei terenului din zonele învecinate, acestea fiind utilizate în continuare în scopuri locative

***3.4. Modernizarea circulatiei***

Conform PMUD Ploiesti 2015 strapungerea str. Vasile Lupu a fost anulata .

Conform studiului de circulatie vizat de Politia Rutiera Ploiesti pentru str. Cantacuzino se propune profilul a-a ( vezi plansa reglementari urbaistice ) iar pentru str. Traian se propune profilul b-b ( vezi plansa reglementari urbanistice ) .

Accesul in incinta pentru terenul de pe str. Cantacuzino la numarul 124 se va realiza din str. Traian , iar pentru str. Cantacuzino , numarul 122 , accesul se va realiza din str. Cantacuzino

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

Se propune ca terenul studiat sa apartina unui nou **UTR**, cu urmatoarele prevederi:

Se propune ca terenul studiat sa apartina unui nou **UTR – N 5.1** cu indicatori urbanistici maximali POT = 50% , CUT = 1.5 cu zona functionala **IS/Lb – zona mixta institutii si servicii si locuinte .**

Se propune ridicarea restrictiei de construire si modificarea regimului de aliniament si aliniere.

Str. Gh. Gr. Cantacuzino , conform profil a-a , se propune ca aliniamentul sa se realizeze la 8.75 ml fata de axul strazii iar regimul de aliniere sa se realizeze la 11.75 ml fata de axul strazii.

Str. Traian , conform profil b-b , se propune ca aliniamentul sa se realizeze la 6.15 ml fata de axul strazii iar regimul de aliniere sa se realizeze la 8.15 ml fata de axul strazii .

● Bilanţ teritorial, în limita ZONEI STUDIATE

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **BILANT TERITORIAL ZONA STUDIATA:** | **Suprafata** | **%** |
| **Suprafata terenului** | **743,0mp** | **(100%)** |
| **IS / Lb** | **743,00mp** | **(100,00%)** |

**CAPITOLUL 5 – ASIGURAREA UTILITATILOR**

Pentru realizarea şi exploatarea investitiei vor fi asigurate următoarele utilităţi:

a) Energie electrica-bransament propus.

b) Alimentarea cu apă. –bransament propus

c) Gaze naturale. ––bransament propus

d) Salubrizare. Contract cu firma salubritate locala.

e) Canalizare. –Bransament propus

**COSTURI AFERENTE INVESTIŢIEI**

Costurile aferente asigurarii reţelelor necesare si ale investitiei vor fi suportate de investitori .

**NORME DE TRAFIC**

Circulatia adusă de investiţia ce urmează a se materialize pe amplasament nu va influenta modul in care circulatia se desfasoara la momentul actual.

**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.

Vor fi prevăzute spaţii verzi cu rol de protecţie intre aliniament si regimul de aliniere, totodată creând îmbunătăţirea microclimatului şi înfrumuseţarea peisajului.

**Î N T O C M I T**

**Arh. BOGDAN GEORGESCU**