

**MEMORIU DE PREZENTARE**

Denumirea lucrării:

**-PUZ - SCHIMBARE DESTINATIE DIN ZONA CAI COMUNICATII RUTIERE IN ZONA INSITUTII SI SERVICII , MODIFICARE INDICATORI URBANISTICI SI REGIM ALINIERE SI ALINIAMENT- PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL MULTIFUNCTIONAL**

Amplasament

**STRADA GHEORGHE GRIGORE CANTACUZINO, NR. 134, PLOIEȘTI, PRAHOVA**

Beneficiar:

**SC GECAST TECH INDUSTRY SRL**

Proiectant:

**arh. BOGDAN GEORGESCU**

Data elaborării:

**IULIE.2018**

***1.2. Obiectul documentației***

Prezenta documentație privind întocmirea **PUZ - SCHIMBARE DESTINATIE DIN ZONA CAI COMUNICATII RUTIERE IN ZONA INSITUTII SI SERVICII , MODIFICARE INDICATORI URBANISTICI SI REGIM ALINIERE SI ALINIAMENT- PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL MULTIFUNCTIONAL** pentru amplasamentul din **STRADA GHEORGHE GRIGORE CANTACUZINO, NR. 134** este o etapă intermediară în demersurile beneficiarului, **SC GECAST TECH INDUSTRY SRL** de a amplasa pe teren un imobil multifunctional (magazin comercial la parter, servicii la etaje: salon infrumusetare, sala fitness). Terenul care generează PUZ are adresa în Ploiesti, str. Gheorghe Grigore Cantacuzino, nr. 134 și are acces direct din strada Gheorghe Grigore Cantacuzino.

Terenul studiat are are următoarele vecinatati:

• la nord – Primaria PLOIESTI , NC 126105

• la est – proprietate privata Primaria PLOIESTI

• la sud – Primaria PLOIESTI

• la vest – Primaria PLOIESTI

Terenul care a generat are următoarele vecinatati:

* la nord – bloc de locuințe colective 3D2 cu regim de înălțime P+8;
* la est – alee de aces pietonală spre blocuri proprietate privata Primaria PLOIESTI
* la sud – strada Gheorghe Grigore Cantacuzino;
* la vest – domeniu public pe care sunt amenajate parcări auto.

***1.3. Surse documentare***

* Planul Urbanistic General al municipiului Ploiești și Regulamentul Local aferent, aprobate prin HCL 209/1999;
* Regulamentul General de Urbanism aprobat prin HGR 525/1996, cu modificările și completările ulterioare;
* Ridicarea topografica întocmita pentru Studiul de Oportunitate și care este avizată de OCPI Prahova;
* Documentații anterioare, expirate sau ieșite din valabilitate la această dată;
* Planul de mobilitate urbană durabilă pentru Polul de creștere Ploiești, elaborat de asocierea Search Corporation, PTV Group și TTK în noiembrie 2015;
* Documentare în teren.

**CAPITOLUL 2 – STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII**

***2.1. Evoluţia zonei***

Zona de studiu propusă face parte dintr-o zonă ramasă destructurată în urma demolărilor anterioare anului 1990. Imobilul care aparține beneficiarului se află situat la granița între zona în care s-au facut interventiile din parioada menționată și fondul construit existent.

Solicitări anterioare atât pentru acest teren, cât și pentru terenuri din zonă în vederea construirii au fost amânate sau soluțtionate nefavorabil întrucat, prin prevederile PUG Ploiești 1999/2000 se propunea realizarea unei artere de prelungire și modernizarea străzii Gheorghe Grigore Cantacuzino, afectând prin traseul său aceste terenuri. Prin Planul de Mobilitate Urbană pentru Polul de Crestere Ploiești, realizat în 2015 de Search Corporation, PTV Group și TTK, acest traseu este înlăturat, creând, astfel, oportunitatea de a valorifica aceste terenuri, însă determină, de asemenea, și obligația de a reevalua modul de construire și de constituire a frontului strazii Gheorghe Grigore Cantacuzino pentru ca imaginea de țesut urban destructurat să fie evitată.

**Suprafata zonei studiate: 4790 mp**

**Suprafata teren care a generat PUZ și care se reglementeaza 335 mp**

***2.2. Încadrarea în localitate***

Terenul studiat se află în intravilanul municipiului Ploiești, în UTR N05 (conform PUG), având funcțiunea de:

* Zonă de locuințe colective cu regim mediu și mare de înălțime P+5-10;
* Zonă de circulații rutiere cu interdicție temporară de construire în intersecții complexe.

Pentru partea din UTR N05 studiată, indicatorii urbanistici atribuiți prin PUG sunt POT 50% și CUT 1,5.

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

Din punct de vedere geologic, zona studiată se află amplsată în zona de relief Câmpia Piemontană a Ploieștilor și este majoritar ocupată de construcții.

***2.4. Circulaţii***

Terenul care face obiectul studiului se află în cartierul Cantacuzino, având acces direct la strada Gheorghe Grigore Cantacuzino. Prin Planul de Mobilitate se propune menținerea străzilor existente, propunând o ierarhizare din punct de vedere a importanței acestora astfel:

* Strada Gheorghe Grigore Cantacuzino (de la intersecția cu Centura de Vest DN1 la intersecția cu strada Logofăt Tăutu) – arteră magistrală;
* Strada Gheorghe Grigore Cantacuzino (de la intersecția cu strada Logofăt Tăutu până în centru) și strada Ion Luca Caragiale – colectoare principale;
* Strada Traian și strada Logofăt Tăutu – colectoare secundare.

***2.5. Ocuparea terenurilor***

Terenul care a generat PUZ nu este ocupat de construcții, având folosința de curți construcții, conform documentației cadastrale.

Parcelele învecinate imediat nu sunt ocupate de construcții cu excepția celei situate în nordul amplasamentului – blocul 3D2, având funcțiunea de locuințe colective, fiind la o distanță variind între 6,10 și 6,20 m față de limita de proprietate.

***2.6.Echiparea edilitară***

Rețelele existente în zonă sunt cele de alimetnare cu energie electrică, de telefonie, de canalizare și de apă, de gaze si energie termica . Toate imobilele din zona analizată sunt racordate și branșate la utilități.

***2.7. Probleme de mediu***

Pe teren nu există nicun fel de surse de poluare și nici nu există informații că ar exista poluare istorică ce ar trebui îndepartată în vederea realizării funcțiunii de institutii si servicii .

***2.8. Opţiuni ale beneficiarului***

Terenul studiat se află în proprietatea privată a beneficiarului, iar vecinătățile aparțin unor persoane fizice si juridice, si domeniul privat al primariei Ploiesti dar și domeniul public (amenajat ca parcare publică sau/și alei de acces pietonal, spații verzi). Intenția este de a modifica reglementările funcționale existente în acord cu revizuirea sistemului de circulație prin Planul de mobilitate, cât și de a majora indicatorii urbanistici maximali POT la 60% și CUT la 1,8 și de a defini regimul maxim de înălțime a construcției propuse de S/D+P+2. S-a luat în considerare posibilitatea de a realiza o construcție în acord cu regimul de înălțime aflat în vecinătate, de P+8-9, însă datorită reglementărilor actuale nu se pot majora indicatorii cu mai mult de 20%, optându-se astfel la înalțimea maximă care se poate asigura de S/D+P+2.

**CAPITOLUL 3 - PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ**

***3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare***

Ridicarea topografica a terenului studiat , scara 1: 1000 , cu cote și 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***

Prin PUG al municipiul Ploiești s-a prevăzut funcțiunea de zonă rezidențială cu locuințe colective cu regim mediu și mare de înalțime, funcțiune care se dorește a fi schimbata in institutii si servicii , și de căi de comunicații rutiere, datorat modificării traseului strazii Gheorghe Grigore Cantacuzino și care nu se mai menține în Planul de mobilitate, pentru care se propune extindere funcțiunii rezidențiale de mai sus.

Pentru retragerile construcțiilor față de axul străzii Gheorghe Grigore Cantacuzino conform PUG este de 22,50m si se propune prin PUZ asigurarea unei distanțe de minim 11,0 m din ax. Alinierea propusă are la bază analiza frontului construit preexistent din zona de vest a amplasamentului și retragerile propuse prin documentații de urbanism aprobate anterior în zonă. Prin această soluție se intenționează constituirea unui nou front la strada Cantacuzino, acesta putând asigura jocul si ritmul necesar de tranziție între o zonă semicentrală la una centrală, caracterizată prin densitate și regim de construire diferit.

***3.3. Valorificarea cadrului natural***

Amplasarea investiției nu va conduce la schimbarea destinaţiei terenului din zonele învecinate sau la ridicarea restricției de construire pentru acestea.

***3.4. Modul propus de utilizare a terenului***

Luând în considerare propunerea de utilizare a terenului – realizarea unui imobil pentru servicii cu regim mediu de înălțime – se propune modificarea funcțiunii de cai de comunicații rutiere in zona institutii si servicii cu regim mediu de înălțime și se propune majorarea indicatorilor urbanistici maximali POT și CUT cât și retragerea de amplasare a construcțiilor față de axul străzii Cantacuzino si retragerea edificabilului fata de limita posterioara la 5 m (la Nord) pentru crearea unei zone verzi de 3-5 m de la limita terenului.

Din punct de vedere al indicatorilor urbanistici se propune un POT de maxim 60% și un CUT corespunzător de 1,80 , cu o înălțime maximă a constucțiilor corespunzător unui regim de înalțime S/D+P+2 . Indicatorii urbanistici se vor calcula și se vor raporta la CTA propusă.

Se propune edificarea unei constructii din sfera institutiilor si a serviciilor ce va deservii zona majoritar destinata locuirii

-regimul de înălţime maxim propus este S/D+P+2

Hmax- = 16,0 m

Se propun 9 locuri de parcare subterane conform studiului de circulatie

Privind intervențiile în situații de urgență se propune asigurarea cu hidranți în incintă, poziționarea și numărul acestora urmând să se stabilească în faza următoare de proiectare.

Pentru asigurarea utilităților se vor realiza bransamente la rețelele existente, urmând ca acestea să se dimensioneze pentru necesarul ce se va calcula la următoarea fază de proiectare.

Terenul ce se doreste a fi reglementat este strabatut de trasee ale retelelor edilitare , mai precis de reteaua electrica cea de telecomunicatii si cea de gaze . Devierea respectivelor retele se va face pe cheltuiala beneficiarului.

Pentru respectarea art 3 din OMS / 119 / 2014 modificat prin OMS 994/2018 privind insorirea imobilului propus si ale celor invecinate , la faza D.T.A.C se va intocmii un studiu de insorire.

**CAPITOLUL 4 – BILANȚ TERITORIAL**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  | EXISTENT | | PROPUS | |
| mp | % | mp | % |
| Zonă circulații CCr | 245 | 73,15 | 0 | 0 |
| Zonă IS | 0 | 0,0% | 335 | 100 |
| Zonă Lb/Li | 90 | 26,85 | 0.0 | 0,0 |
| TOTAL | 335 | 100 | 335 | 100 |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | mp | % |
| construcții | 201 | 60 |
| platforme | 83,70 | 25 |
| spații verzi amenajate | 50.30 | 15 |
| TOTAL | 335 | 100 |

**CAPITOLUL 5 – MENȚIUNI FINALE**

**COSTURI AFERENTE INVESTIŢIEI**

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

**NORME DE TRAFIC**

Datorită creșterii indicatorilor urbanistici maximali pentru amplasamentul ce se doreste a fi reglementat se vor evidenția creșteri și asupra normelor de trafic, însă 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 sticlă, hârtie, resturi menajere), containerizate şi preluate de firme specializate în baza contractelor de prestări de servicii pe care le va încheia investitorul.

**ÎNTOCMIT**

arh. **BOGDAN GEORGESCU**