



MEMORIU DE PREZENTARE

- Denumirea lucrării: **SO - PUZ - RIDICARE RESTRICTIE DE CONSTRUIRE SI SCHIMBARE DESTINATIE TEREN DIN ZONA INSTITUTII SI SERVICII EXCLUSIV IN DOMENIUL AGREMENTULUI IN ZONA DE INSTITUTII SI SERVICII SI SPATII VERZI , AGREMENT SI SPORT pentru amplasare MOTEL – HOTEL SI SHOWROOM AUTO**
- Amplasament: **mun.Ploiesti, str.STRANDULUI, NR.61A, CARTE FUNCARA NR: 125641 , 123551 , 123540 , 142005, 141431 T10, parcela A115/2, A115/3**
- Beneficiar: **S.C.RIAVI PREST INVEST S.R.L.**
- Proiectant: **Arh. BOGDAN GEORGESCU**
- Data elaborării: **06. 2019**

1.2. Obiectul documentatiei

- Prezenta documentatie privind intocmire **SO - PUZ - RIDICARE RESTRICTIE DE CONSTRUIRE SI SCHIMBARE DESTINATIE TEREN DIN ZONA INSTITUTII SI SERVICII EXCLUSIV IN DOMENIUL AGREMENTULUI IN ZONA DE INSTITUTII SI SERVICII SI SPATII VERZI , AGREMENT SI SPORT pentru amplasare MOTEL – HOTEL SI SHOWROOM AUTO**
- este o etapa intermediara in demersurile beneficiarului, S.C.RIAVI PREST INVEST S.R.L... de a amplasa pe amplasamentele studiate mai multe constructii din domeniul institutiilor si serviciilor si ale agrementului si sportului.

1.3. Surse documentare

- Planul Urbanistic General al mun.Ploiesti;
- Acte de proprietate
- Ridicare topografică sc. 1:2000
- Deplasari in teren

CAPITOLUL 2 – STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

- Terenurile pentru care s-a demarat documentatia sunt proprietatea S.C.RIAVI PREST INVEST S.R.L. .conform:
 - INCHEIERE DE AUTENTIFICARE NR. 1074 / 04.05.2015 (S=8437mp , S=1471mp , S=4576mp)
 - INCHEIERE DE AUTENTIFICARE NR. 2381 / 29.07.2016.(S=3700mp)
 - INCHEIERE DE AUTENTIFICARE NR. 1360 / 12.05.2016.(S=10646mp)

- mostenitor Mirzea F. Gheorghe Parcela A115/2, S teren = 4600mp
- mostenitor Parvu T. Mircea A115/3, S teren = 4600mp conform Titlu de Proprietate nr. 91415/19.04.2001.
- Tendinta de dezvoltare a zonei este de realizare de constructii din sfera institutiilor si serviciilor, in zona functionand mai multe showroom-uri in aer liber si in cladiri specifice

2.2. Încadrarea în localitate

Terenul studiat se afla in extremitatea nordica a mun.Ploiesti, la DN1B si in apropierea limitei administrative a localitatii Blejoi , intre zona studiata si limita UAT Blejoi existant un teren apartinand Consiliului Local al Mun Ploiesti .

2.3. Elemente ale cadrului natural

Amplasamentele studiate nu au diferente considerabile de nivel.

2.4. Circulația

Amplasamentele studiate au acces din soseaua de centura, unul dintre amplasamente avand si acces la DN1B

2.5. Ocuparea terenurilor

Terenurile studiate sunt : 2 dintre ele libere de constructii, al treilea ocupat cu cateva ruine.

2.6.Echiparea edilitară

In zona teritoriului studiat exista toate retelele edilitate:energie electrica, apa, gaze naturale si telefonie.

Retea electrica – retea existenta pe Centura Ploiesti

Retea apa – retea existenta la str Strandului

Retea telefonie – retea existenta la Centura Ploiesti

Retea gaze – retea existenta pe Str Strandului extinsa pe drumul ce face legatura intre aceasta si Centura Ploiesti

2.7. Probleme de mediu

Datorita functiunii obiectivului propus nu sunt evidentiata probleme de mediu.

2.8. Opțiuni ale populației

Comunitatea locala este favorabila intentiei beneficiarului, 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 .

2.9. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Ridicarea topografica a terenului studiat , scara 1: 500 , cu cote si curbe de nivel , arata ca terenul este o zona cu suprafata plana. Terenul nu prezinta probleme de stabilitate .

2.9.1 Prevederi ale P.U.G /PUZ

Din punct de vedere al încadrării amplasamentului în documentațiile aprobate, terenul este situat in UTR N17-ISar-Institutii si servicii exclusiv in domeniul agrementului cu restrictie de construire.

Isa -Institutii si servicii exclusiv in domeniul agrementului . Fara indicatori urbanistici

ISc –Institutii si servicii complexe cu indicatorii urbanistici: POT=40%, CUT=1,08 (S.c. Perini Lang Holding s.r.l. - conform PUZ aprobat)

-Regim de aliniere minim 22,0m din ax soseaua de centura

-Retrageri posterioare 5-10m

CAPITOLUL 3 - PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Oportunitate investitiei

Prin prezentul PUZ se propune reglementarea zonei si ridicarea restrictiei de construire astfel incat prin investitiile beneficiarului zona respectiva sa cunoasca o dezvoltare controlata din punct de vedere urbanistic.

3.2. Valorificarea cadrului natural

Amplasarea investitiei nu va conduce la schimbarea destinației terenului din zonele învecinate sau la ridicarea restrictiei de construire pentru acestea.

3.3. Modernizarea circulatiei

Prin prezenta documentatie se propune pastrarea prospectelor din PUG-ul localitatii avizate de CNAIR conform aviz Nr 19D/112585/71/15.11.2018 si a acceselor existente, intentionandu-se doar realizarea de accese la loturile ce nu au reglementat unul.

Profilele 1-1 si 2-2, propuse pentru DN1A , prevat un aliniament la 13 m fata de axul strazii si un regim de aliniere la 30 m fata de marginea partii carosabile la DN1A

Profilul a-a ce se aplica la De112 va avea ampriza de 6.5m urmand ca regimul de aliniere sa respecte o retragere de 5 m fata de aliniament.

Profilul b-b propus in incinta va avea o ampriza de 7 m cu retrageri pentru regimul de aliniere de 5 m catre Sud si 15 m catre Nord

3.4. Zonificarea funcțională – reglementări , bilant teritorial , indicatori urbanistici

Se propun 3 noi zone functionale :

Zona institutii si servicii - IS, subzone:

-IS 1– INSTITUTII SI SERVICII cu indicatori urbanistici maximali:

POTmax.=40%, CUTmax.=1,6 , Rh.max.=P+3, Hmax=18 m

-IS 2– INSTITUTII SI SERVICII COMPLEXE cu indicatori urbanistici maximali:

POTmax.=50%, CUTmax.=1,5, Rh.max.=P+2 , Hmax = 14 m

-SPa – SPATII VERZI , AGREMENT SI SPORT cu indicatori urbanistici maximali:

POTmax.=25%, CUT=max.0,5, Rh.max.=P+1 , Hmax = 10 m

BILANT EXISTENT	Sst = 42400 mp	100 %
ISa - ZONA CU DESTINATIA DE INSTITUTII SI SERVICII EXCLUSIV IN DOMENIUL AGREMENTULUI	38023 mp	89.67 %
Ccr - ZONA CU DESTINATIA DE CAI COMUNICATII RUTIERE	4377 mp	10.33 %
BILANT PROPUȘ	Sst = 42400 mp	100 %
IS 1 - ZONA INSTITUTII SI SERVICII	19938.90 mp	47.02 %
IS 2 - ZONA INSTITUTII SI SERVICII	14049.78 mp	33.13 %
SP - SPATII VERZI , AGREMENT SI SPORT	3090.60 mp	7.31 %
Ccr _X - ZONA CAI COMUNICATII RUTIERE	5320.72 mp	12.54 %

CAPITOLUL 4 – ASIGURAREA UTILITATILOR

În zona teritoriului studiat există rețele edilitate la care se poate face bransament direct sau prin extinderea rețelelor :

Retea electrică – extindere rețea existentă la rețea existentă pe Centura Ploiești

Retea apă –extindere rețea existentă la str Strandului

Retea telefonie –bransament la rețea existentă la Centura Ploiești

Retea gaze –extindere rețea existentă pe drumul ce face legătura între Str Strandului și Centura Ploiești

Retea canalizare – se va realiza în prima fază în sistem propriu prin fosa septică vidanjabilă până la realizarea rețelei orașului.

COSTURI AFERENTE INVESTIȚIEI

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

NORME DE TRAFIC

Datorită creșterii indicatorilor urbanistici maximi pentru cele 2 amplasamente se vor evidenția creșteri și asupra normelor de trafic, însă foarte reduse.

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 gunoierului menajer se va face prin sortare pe tipuri de materiale colectate (separat sticlă, hârtie, resturi menajere), containerizate și preluate de firme specializate în baza contractelor de prestări de servicii pe care le va încheia investitorul.

**ÎNTOCMIT,
Arh. BOGDAN GEORGESCU**