

**MEMORIU DE PREZENTARE**

* Denumirea lucrarii: **PUZ - MODIFICARE REGLEMENTARI URBANISTICE SI REGIM DE INALTIME DE LA P+7 LA P+12 PENTRU CONSTRUIRE CLADIRI MULTIFUNCTIONALE SI LOCUINTE COLECTIVE**

● 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. 05 . 2019

***1.2. Obiectul documentatiei***

* Prezenta documentatie intocmire **PUZ - MODIFICARE REGLEMENTARI URBANISTICE SI REGIM DE INALTIME DE LA P+7 LA P+12 PENTRU CONSTRUIRE CLADIRI MULTIFUNCTIONALE SI LOCUINTE COLECTIVE**

**- S.C. COMAT GRUP S.R.L. a aprobat prin HCL. 91 din 28.03.2019 PUZ.** **PENTRU CONSTRUIRE CLADIRI MULTIFUNCTIONALE SI LOCUINTE COLECTIVE** cu regimul de inaltime de P+7 pentru zona de 200 m din ax B-dul Bucuresti si restul terenului P+5 **.**

**In aceasta etapa beneficiarul doreste schimbarea regimului de inaltime pentru Zona de 200 m din ax B-dul Bucuresti la P+12**

***1.3. Surse documentare***

* Planul Urbanistic General al mun.Ploiesti;
* Plan Urbanistic Zonal HIPODROM
* Plan Urbanistic Zonal SC. COMAT GRUP SRL.
* 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. 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 PUZ-ul 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-ul aprobat prin HCL. 91 din 28.03.2019 PUZ. PENTRU CONSTRUIRE CLADIRI MULTIFUNCTIONALE SI LOCUINTE COLECTIVE s-au aprobat urmatorii indicatori urbanistici POT=40%, CUT=2 si regimul de inaltime de P+7 pentru zona de 200 m din ax B-dul Bucuresti si restul terenului P+5 ..

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+4-7 etaje

Terenul se afla partial in zona de protectie a unor conducte de transport produse petroliere, ( 2 conducte titei Ø12 ¾” respectiv Ø14 ¾” si o conducta Ø4” suport metalic fibra optica . Fata de aceestea se vor respecta normele si prevederile Ordinului Nr. 196/10.10.2016 ANRM . Detaliarea constructiilor se va face la faza de Autorizatie.

Se va prevede la faza Autorizatie de Construire ZONA PROTECTIE MECANICA A CONDUCTELOR - LA INTERSECTIA DRUMURILOR CU CONDUCTELE DE TRANSPORT TITEI - pe baza de proiect tehnic " intocmit de un proiectant de specialitate si verificat de Verifivator de proiect atestat in domeniu si avizat CTE al CONPET SA. Ploiesti. Aceste lucrari se vor face pe cheltuiala S.C. COMAT GRUP S.R.L.

***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

***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

**- M4.1 (IS/Lb)** - Zona mixta institutii si servicii si locuinte colective, cu indicatori urbanistici maximali:

**POT=40% , CUT= 2,0, Rh=P+12 ( 50 m )**

**- M4 (IS/Lb)** - Zona mixta institutii si servicii si locuinte colective, cu indicatori urbanistici maximali:

**POT=40% , CUT= 2,0, P+5 ( 23 m )**

**- V1a** - Spatii publice plantate

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

- în cazul parcelărilor este recomandat ca parcela să aibă minim 1500 mp şi un front la stradă sau drum de incintă de minim 30m

**CAPITOLUL 5 – ASIGURAREA UTILITATILOR**

Pentru realizarea şi exploatarea investitiei vor fi asigurate următoarele utilităţi:

a) Energie electrica-bransament de la reteaua stradala

b) Alimentarea cu apă. – bransament de la reteaua stradala

c) Gaze naturale. –– bransament de la reteaua stradala

d) Salubrizare. Contract cu operatorul din zona

e) Canalizare. – Etapa 1 – Bazin colector si deversare prin pompare in canalizarea din B-ul Bucuresti

Etapa 2 – in canalizarea orasului conform SF aprobat prin HCL. 237 / 27.07.2018

**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**