

STUDIU DE OPORTUNITATE
MUNICIPIUL PLOIESTI,
„STUDIU DE OPORTUNITATE PRIVIND INTOCMIRE PUZ –
MODIFICARE INDICATORI URBANISTICI –(POT SI CUT),REGIM
DE ALINIERE SI ALINIAMENT-UTR N- 22”- pentru suprafetele
de teren de 690 mp si 401mp
PROIECT NR.4/2020
BENEFICIAR: SC NOVIS SRL
prin MIRCESCU LILIANA si MIRCESCU MIHAI
ELABORATOR:
BIA KELESIDIS ANA-MARIA,nr.49/21.05.2002
Ploiesti, str. Rares-Voda, nr.20
O.A.R.-2374/RUR-D,E

BORDEROU DE PIESE SCRISE

MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV

CAPITOLUL 1 – INTRODUCERE

1.1 DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

1.2 OBIECTUL LUCRARI

1.3 SURSE DOCUMENTARE

CAPITOLUL 2 – DATE SPECIFICE PROIECTULUI

2.1 Oportunitatea investitiei

2.1.1 Scopul si importanta obiectivului de investitii

2.1.2 Utilitatea publica

2.2 Principalele disfunctionalitati

CAPITOLUL 3 – PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

3.2. PREVEDERI ALE P.U.G.

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

3.4. MODERNIZAREA CIRCULATIEI

3.5. ZONAREA FUNCTIONALA, REGLEMENTARI SI INDICATORI URBANISTICI

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

3.7. PROTECTIA MEDIULUI

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

CAPITOLUL 4 – CONCLUZII, MASURI IN CONTINUARE

4.1. CONCLUZII

BORDEROU DE PIESE DESENATE

PLANSA A1 - INCADRAREA IN TERITORIU SC. 1: 5000
PLANSA A2 - ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE SC. 1: 500
PLANSA A3 - REGLEMENTARI URBANISTICE SC. 1: 500
PLANSA A3b - MOBILARE SC. 1: 500
PLANSA A4 - MONTAJ FOTO 1
PLANSA A5 - MONTAJ FOTO 2
PLANSA A6 - MONTAJ FOTO 3-5

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

MEMORIU DE PREZENTARE CAPITOLUL 1 – INTRODUCERE

- Proiect nr: PROIECT NR.4 /2020

Denumirea lucrării: „**STUDIU DE OPORTUNITATE PRIVIND INTOCMIRE PUZ –MODIFICARE INDICATORI URBANISTICI –(POT SI CUT),REGIM DE ALINIERE SI ALINIAMENT-UTR N- 22”-pentru suprafetele de teren de 690 mp si 401mp**

- Amplasament: **MUNICIPIUL PLOIESTI**
- Beneficiar: **SC NOVIS SRL** prin **MIRCESCU LILIANA** si **MIRCESCU MIHAI**
- Faza de proiectare: **STUDIU DE OPORTUNITATE**
 - Proiectant: arh. Ana-Maria Kelesidis
 - Data elaborării: 02.2020
- La solicitarea beneficiarului PUZ- **SC NOVIS SRL** prin **MIRCESCU LILIANA** si **MIRCESCU MIHAI** s-a intocmit aceasta documentatie pentru suprafata a doua terenuri de 690 mp, respectiv 401mp , situate in Municipiul Ploiesti, ambele cu acces la strada George Cosbuc ,nr.18-20, respectiv 16 A, s-a intocmit aceasta documentatie in faza STUDIU DE OPORTUNITATE ,avand ca obiect :

INTOCMIRE PUZ –MODIFICARE INDICATORI URBANISTICI – (POT SI CUT),REGIM DE ALINIERE SI ALINIAMENT-UTR N- 22”-pentru suprafetele de teren de 690-mp si 401mp

Raspunzand temei de proiectare din partea beneficiarului, modificarile propuse prin STUDIU DE OPORTUNITATE sunt urmatoarele:

Obiectul documentatiei îl constituie reglementarea aliniamentului si a regimului de aliniere, precum si modificarea indicatorilor urbanistici POT si CUT. Astfel latimea strazii in realitate este de 9 m, cu trotuare de 2.50 m, si constructii realizate la aliniament. Astfel se propune pentru lotul studiat de 690 mp , un aliniament ce se va realiza la 7,00 m fata de axul strazii George Cosbuc si un regim de aliniere ce se va realiza la 3 m fata de aliniament, viitoarea constructie putandu-se incadra in frontul stradal construit existent.

Pentru asigurarea locurilor de parcare necesare spatiului comercial ce se propune a se realiza pe suprafata de 690 mp, se propune amenajarea unei parcare pe suprafata de teren de 401mp;
pe acest teren de 401mp, se vor mentine indicatorii urbanistici propusi prin PUG.

Regimul de inaltime va fi P+1E;

1.3. SURSE DOCUMENTARE

- Ridicarea topografica sc. 1: 500
- PUG –Municipiul Ploiesti
- Deplasari pe teren.

CAPITOLUL 2. DATE SPECIFICE PROIECTULUI

2.1 Oportunitatea investitiei:

2.1.1 Scopul si importanta obiectivului de investitii:

Raspunzand temei de proiectare din partea beneficiarului, propunerea facuta de proiectant urmareste realizarea unor constructii care sa se incadreze in cerintele actuale si crearea de locuri de munca.

Se va mentine functiunea dominanta a zonei.

Investitia propusa –spatiu comercial se va realiza in specificul constructiilor din zona;

REGIM JURIDIC

Terenurile sunt proprietatea beneficiarilor Mircescu Liana-Mihaela si Mircescu Mihai –Liviu conform contract de vanzare cumparare numarul 9653 din 23 decembrie 1998 pentru terenul cu suprafata de 700mp –din acte situat pe strada George Cosbuc nr.18-20, cu numar cadastral 120855, respectiv contract de vanzare cumparare nr.2218 din 4.mai.2009 pentru terenul de 400mp –din acte situat pe strada George Cosbuc nr.16, cu numar cadastral 106704, ambele situate în intravilanul localitatii.

REGIM ECONOMIC

Terenurile propuse pentru modificarea indicatorilor urbanistici POT,CUT ,a aliniamentului si a regimului de aliniere–faza STUDIU DE OPORTUNITATE ,au categoria de folosinta curti-constructii;

Destinatia stabilita prin PUG pentru **UTR N22–ZONA INSTITUTII SI SERVICII ,zona cu interdictie de construire pana la elaborare PUZ/PUD, zona protejata cu valoare arhitecturala ;**

2.2 PRINCIPALELE DISFUNCTIONALITATI

REGIM TEHNIC

Ambele terenuri au acces din strada George Cosbuc si sunt racordate la retelele de alimentare cu apa-canal, gaze, energie electrica,telefonizare.

Terenurile in suprafata de 700 mp din acte si 690 mp don masuratori ,respectiv 400 mp din acte si 401,00 mp din masuratori sunt situate in intravilanul localitatii, in UTR N-22/IS crx-zona de institutii si servicii POT maxim admis – 50%,CUT maxim permis - 1,5,regim mixt de inaltime;

PROPUNEREA PENTRU MODIFICAREA INDICATORILOR URBANISTICI – POT,CUT,aliniament,regim de aliniere ,este urmatoarea :

S teren- 690 mp + S teren 401 mp cu urmatorii indicatori urbanistici:

P.O.T. 90 % ;

C.U.T. 2;

regim de inaltime P+2E (H maxim admis 15m).

Sectionea 1-1

aliniament la 7m fata de axul strazii George Cosbuc;

regim de aliniere la 10m de axul strazii George Cosbuc;

Pe terenul in suprafata de 700mp se propun spatii comerciale la nivelul parterului si la nivelul intai .

Pe terenul in suprafata de 401mp se propune amenajarea unei parcare care sa deserveasca spatiile comerciale amplasate pe lotul de 690mp.

2.1.2. UTILITATEA PUBLICA

Atat proprietarii particulari care detin societatile comerciale invecinate,cat si pentru asigurarea unor constructii care sa se incadreze in zona protejata cu valoare arhitecturala , alaturi de administratia publica locala opteaza pentru dezvoltarea urbanistica si punerea in valoare a constructiilor cu valoare arhitecturala deosebita existente.Deasemeni prin asigurarea unei zone de parcare care sa deserveasca zona de spatii comerciale,se asigura o mai buna circulatie in zona.

Principalele disfunctionalitati ale zonei studiate le constituie:

- constructiile existente pozitionate pe teren nu pun in valoare zona protejata cu valoare arhitecturala;
- un front stradal fara coerenta si fara respectarea stilului arhitectural al monumentelor existente ;
- Existenta drumurilor fara locuri de parcare;

CAPITOLUL 3 – PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Din studiile efectuate se desprind urmatoarele:

- Studiu geotehnic asigura stabilitatea amplasamentului, conditiile sunt bune de fundare;

In urma observatiilor de teren si a analizei datelor geotehnice obtinute prin executia sondajelor de studiu, conform indicativ NP 074 – 2007”Normativ privind documentatiile geotehnice pentru constructii”, pentru amplasamentul studiat rezulta urmatoarele :

- conditii de teren:terenuri bune de fundare;
- apa subterana:fara epuismenete;
- vecinatati:fara riscuri;

3.2. PREVEDERI ALE P.U.G.

In UTR N 22 /IS cxx se afla constructii care produc un impact negativ asupra zonei,atat ca aspect cat si ca siguranta ;

- PUG – localitatii Ploiesti se afla in curs de actualizare;

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Cadrul natural contribuie la valorificarea potentialului acestui teritoriu prin:

- realizarea de spatii verzi si de perdele de protectie;
- amplasament intr-una din zonele cu potential de dezvoltare;

3.4. MODERNIZAREA CIRCULATIEI

Se propune amenajarea unor accese atat in terenul de 690mp pentru aprovizionare, cat si pentru terenul de 401mp, pentru asigurarea accesului pentru locuri de parcare. Ambele accese vor fi monitorizate video, pentru asigurarea unei fluente de circulatie in incinta, conform unui program de functionare .

3.5. ZONAREA FUNCTIONALA se mentine, REGLEMENTARI SI INDICATORI URBANISTICI

PROPUNEREA ESTE URMATOAREA :

- **S teren- 690 mp** cu urmatoarii indicatori urbanistici:
- **P.O.T. 90 %** ;
- **C.U.T. 2;**
- **S teren 401 mp-se mentin conform PUG:**
- **POT 50%;**
- **CUT 1.5**
- **regim de inaltime P+2E (H maxim admis 15m).**
- **Sectiunea 1-1**
- **aliniament la 7m fata de axul strazii George Cosbuc;**
- **regim de aliniere la 10m de axul strazii George Cosbuc;**

Pe terenul in suprafata de 690 mp se propun spatii comerciale la nivelul parterului si la nivelul intai .

Pe terenul in suprafata de 401mp se propune amenajarea unei parcare care sa deserveasca spatiile comerciale amplasate pe lotul de 690mp.

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

3.6.1. Devieri si protectii retele

Nu este cazul pentru devieri de retele ;

Rețeaua electrică

Existenta,cea care deservește zona;

3.6.2. Asigurare utilitati

Pentru asigurarea utilitatilor se propune modernizarea bransamentelor existente.

3.7. PROTECTIA MEDIULUI

• Asigurarea unor spatii verzi de protectie si a unor perdele de protectie la aliniament

.3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

Principala caracteristica a zonei din punct de vedere al proprietatii asupra terenurilor este situarea in intravilanul localitatii a unor terenuri proprietate privata, apartinand unor persoane sau societati.

Se disting doua tipuri de proprietate:

- domeniu public (drumurile publice);
- proprietatea privata;

CAPITOLUL 4 – CONCLUZII, MASURI IN CONTINUARE

4.1. CONCLUZII

Realizarea unor constructii care sa pua in valoare zona protejata arhitectural;realizarea unui front stradal coerent.

Asigurarea unei zone de parcare care sa deserveasca spatiile comerciale;

- Stimularea investitiilor noi in zona;
- Dezvoltarea urbana, sociala, tehnica;
- Creerea de noi locuri de munca.
- Aducerea de bani la bugetul local al Municipiului Ploiesti.
- Costurile pentru realizarea investitiilor vor intra in sarcina investitorilor,fiind de peste 1.000.000.euro.
- Costurile pentru realizarea acceselor in incinta intra in sarcina beneficiarului

INTOCMIT,

Arh. Ana-Maria Kelesidis



