



# MEMORIU DE PREZENTARE

- Denumirea lucrării: **STUDIU OPORTUNITATE pentru PUZ PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINTE COLECTIVE S/D+P+5+6retras**
- Amplasament: **municipiul PLOIESTI, Str. Valeni, Nr. 51, jud. Prahova**
- Beneficiar: **MOCIORNITA GEORGE CATALIN**
- Proiectant: **Arh. BOGDAN GEORGESCU**
- Data elaborării: **21. 08 . 2019**

## 1.2. Obiectul documentatiei

- Prezenta documentatie Studiu de oportunitate privind intocmire **STUDIU OPORTUNITATE - PUZ PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINTE COLECTIVE S/D+P+5+6retras** este o etapa intermediara in demersurile beneficiarului, **MOCIORNITA GEORGE CATALIN** de a amplasa pe teren un imobil de locuinte colective , cu regim de inaltime P+6
- Se mentioneaza faptul ca la data de **03.03.2020** documentatia a primit aviz nefavorabil in sedinta CTATU , atunci fiind prezentat un volum de tip monobloc care agresa cadrul construit existent prin verticalitatea si masivitatea volumui propus la acea data . In urma unei analize mai detaliate a fondului construit in zona s-a renuntat la volumetria simpla de tip monobloc in favoarea unei compozitii de volume reduse ca si gabarit si care sa genereze un ansamblu integrat in cadrul construit existent . Prin conditionarea in ceea ce priveste inaltimea constructiilor s-a ales varianta unei abordari graduale in ceea ce priveste inaltimea constructiei . Astfel la strada Valeni este propus un volum cu regim de inaltime P+3 iar la strada Vasile Conta este propus un volum cu regim de inaltime P+2 . In zona posterioara a terenului este propus un volum cu regim de inaltime P+6 nesimizabil prin parcurgerea la pas a celor doua strazi la care terenul are deschidere . Cele 3 volume cu regimuri de inaltime diferite sunt articulate prin intermediul unui volum cu regim de inaltime S/D+P+5+6retras ce va armoniza legatura dintre acestea pe inaltime .

### **1.3. Surse documentare**

---

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

## **CAPITOLUL 2 – STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII**

### **2.1. Evoluția zonei**

---

- Terenul pentru care s-a demarat documentatia este proprietatea :
- **MOCIORNITA GEORGE CATALIN...**conform:- CVC autentificat cu nr.120/11.04.2019 la BIN Cosma Andreea , Ploiesti (S=1346 mp) NC 11081 , CF 122506

Tendinta de dezvoltare a zonei este de realizare de constructii din sfera locuintelor, zona fiind caracterizata prin constructii cu functiunea de locuire dar si de servicii in sa intr-un procentaj foarte redus.

ZONA STUDIATA	S = 4600mp
ZONA REGLEMENTATA	S = 1346 mp

### **2.2. Încadrarea în localitate**

Terenul studiat se afla in zona central nordica a mun.Ploiesti, la intersectia strazilor Str Valeni si Str Vasile Conta , avand deschidere la ambele cai de circulatie.

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

---

Amplasamentul studiat se prezinta relativ plat , cu o diferenta minora de nivel (40 cm) pe directia Vest – Est.

### **2.4. Circulația**

---

Amplasamentul studiat are acces pe latura de Est la strada Valeni si pe latura de Sud la strada Vasile Conta .

### **2.5. Ocuparea terenurilor**

---

In prezent terenul pentru care s-a demarat documentatia se prezinta liber de constructii .

### **2.6.Echiparea edilitară**

---

In zona terenului studiat exista toate retelele edilitare:energie electrica, apa, canalizare, gaze naturale si telefonie .

### **2.7. Probleme de mediu**

---

Datorita functiunii obiectivului propus nu sunt evidentiata probleme de mediu.

### **2.8. Opțiuni ale populației**

---

Optiunea comunitatii poate fi interpretata ca fiind favorabila prin cerinta tot mai ridicata de locuinte .

Punctul de vedere al elaboratorului prezentului PUZ este de asemenea favorabil solicitarii beneficiarului de a sporii densitatea de locuinte pe o zona centrala a orasului cu posibilitati de degajare a traficului generat pe doua artere de circulatie

## **CAPITOLUL 3 - PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ**

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

---

Ridicarea topografică a terenului studiat , scară 1: 500 , cu cote și curbe de nivel , arată că terenul este o zonă cu suprafață plană (cu diferență maximă de nivel 40 cm pe latura lungă a terenului ). Terenul nu prezintă probleme de stabilitate .

### **3.2. Prevederi ale P.U.G /PUZ**

Din punct de vedere al încadrării amplasamentului în PUG , terenul este situat în UTR N11, fiind situat pe următoarea zonificare funcțională :

-Zona rezidențială în locuințe colective cu regim de înălțime mixt , retrageri laterale și posterioare conform Cod Civil

-Regim de aliniere minim 19,00 m din axul străzii Valeni .

-Conform HCL 293/2007 POT = 50% CUT = 1.5

### **3.3. Valorificarea cadrului natural**

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

### **3.4. Modernizarea circulației**

Se va studia printr-un proiect de specialitate pentru organizarea circulației

### **3.5. Zonificarea funcțională – reglementări , bilant teritorial , indicatori urbanistici**

Se propune ca terenul studiat să aparțină unui nou UTR și anume UTR N11.a cu următoarele reglementări urbanistice :

-Zona rezidențială în locuințe colective cu regim de înălțime mixt , retrageri laterale și posterioare conform Cod Civil

-Regim de aliniere minim 12,0 m din axul străzii Valeni .

-Regim de aliniere minim 6,0 m din axul străzii Vasile Conta .

-Retragere 5.0 m pentru limita de proprietate Vest

-Retragere 2.0 m pentru limita de proprietate Nord

-POT = 50% , CUT = 1.8

- Rh = S/D+P+5+6retras

- Hmax = 27 m

## **CAPITOLUL 4 – ASIGURAREA UTILITATILOR**

Amplasamentul prezintă posibilitatea de a fi racordat la toate rețelele edilitare ale municipiului .

### **COSTURI AFERENTE INVESTIȚIEI**

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

### **NORME DE TRAFIC**

Datorită creșterii indicatorilor urbanistici maximali pentru amplasament se vor evidenția creșteri și asupra normelor de trafic, însă foarte reduse.Se vor asigura locuri de parcare în incinta atât pentru locatari cât și pentru vizitatori

### **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 gunoiului menajer se va face prin sortare pe tipuri de materiale colectate (separat sticla, hartie, resturi menajere), containerizate și preluate de firme specializate în baza contractelor de prestari de servicii pe care le va incheia investitorul.

