



PROIECTARE ● LOCUINTE ● HOTELURI ● RESTAURANTE
● SPATII COMERCIALE ● CONSTRUCTII SI INSTALATII INDUSTRIALE
Arhitect Diplomat BOGDAN GEORGESCU
PLOIESTI, tel : 0722- 58.88.05

TITLUL LUCRARI: **STUDIU DE OPORTUNITATE**
PUZ PENTRU CONSTRUIRE SPATII SERVICII,
IMPREJMUIRE, ALEI PIETONALE SI AUTO

BENEFICIAR: **FRUSINOIU BOGDAN FLORIN**
FRUSINOIU CARMEN ANTOANETA

AMPLASAMENT : **Mun. PLOIESTI, STRADA GHEORGHE GRIGORE**
CANTACUZINO, NR. 72-74, PLOIESTI, PRAHOVA

PROIECTANT GENERAL: **S.C. BIG ARHIGEO S.R.L.**
Arh. Bogdan Georgescu

PROIECT : **STUDIU DE OPORTUNITATE - PUZ PENTRU CONSTRUIRE SPATII
SERVICII, IMPREJMUIRE, ALEI PIETONALE SI AUTO**

BENEFICIAR: **FRUSINOIU BOGDAN FLORIN
FRUSINOIU CARMEN ANTOANETA**

AMPLASAMENT : **Mun. PLOIESTI, STRADA GHEORGHE GRIGORE CANTACUZINO, NR.
72-74, PLOIEȘTI, PRAHOVA**

PROIECTANT GENERAL: **S.C. BIG ARHIGEO S.R.L.
 arh. Bogdan Georgescu**

BORDEROU PIESE SCRISE SI DESENATE
DOCUMENTATII AVIZE SI CERTIFICATE PIESE SCRISE SI DESENATE:

PIESE SCRISE SI DESENTATE

1. MEMORIU PUZ
2. REGLAMENT LOCAL DE URBANISM
3. U.01 INCADRARE IN PUG PLOIESTI – sc: 1:5000 1:2000
4. U.02 SITUATIE EXISTENTA – sc: 1:500
5. U.03 REGLEMENTARI URBANISTICE – sc. 1:500



MEMORIU DE PREZENTARE

CAPITOLUL 1 – INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere a documentatiei

Denumirea lucrării: **STUDIU DE OPORTUNITATE - PUZ PENTRU CONSTRUIRE SPATII SERVICII, IMPREJMUIRE, ALEI PIETONALE SI AUTO**

Beneficiar: **FRUSINOIU BOGDAN FLORIN
FRUSINOIU CARMEN ANTOANETA**

Proiectant: **S.C. BIG ARHIGEO S.R.L.
arh. BOGDAN GEORGESCU**

1.2. Obiectul documentației

Prezenta documentație privind întocmirea **STUDIU DE OPORTUNITATE - PUZ PENTRU CONSTRUIRE SPATII SERVICII, IMPREJMUIRE, ALEI PIETONALE SI AUTO** este o etapă intermediară în demersurile beneficiarului, **FRUSINOIU BOGDAN FLORIN SI FRUSINOIU CARMEN ANTOANETA** de a amplasa pe teren un imobil cu funcțiunea de clinica medicala . Terenul care generează PUZ are adresa în Ploiești, str. Gheorghe Grigore Cantacuzino, nr. 72-74 și are acces direct din strada Gheorghe Grigore Cantacuzino, in suprafata de 591 mp.

Terenul studiat are următoarele vecinatati:

- la nord – Prop Nedelcu si Nr Cad 5959
- la est – Ionescu Alexandru Luca si Mun Ploiesti
- la sud – Str Gh. Gr. Cantacuzino
- la vest – Nr. Cad 132661

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 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 asocieria Search Corporation, PTV Group și TTK în noiembrie 2015;
- Documentare în teren.

CAPITOLUL 2 – STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

În prezent terenul aparține domnului Frusinoiu Bogdan Florin și doamnei Frusinoiu Carmen Antoaneta în conformitate cu contractul de vânzare cumpărare autentificat cu numărul 466 din 10.11.2017, și are o suprafață de 591 mp, aflându-se în intravilanul orașului Ploiești.

Zona de studiu propusă face parte dintr-o zonă rămasă destructurată în urma demolărilor anterioare anului 1990.

Terenul pentru care s-a demarat documentația se prezintă relativ plat.

Suprafața teren care a generat PUZ și care se reglementează 571 mp din acte și 591 mp din măsurători

2.2. Încadrarea în localitate

Terenul studiat se află în intravilanul municipiului Ploiești, în UTR V6 (conform PUG), având funcțiunea de:

- IS – zona pentru instituții și servicii de interes general
- IScxr - construcții complexe, cu restricții întocmire PUZ-PUD

Pentru partea din UTR V6 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 amplasată în zona de relief Câmpia Piemontană a Ploieștilor și este majoritar ocupată de construcții.

2.4. Circulații

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 este ocupat de construcții, C1 și C2, având folosința de curți construcții, conform documentației cadastrale.

2.6. Echiparea edilitară

Terenul care a generat PUZ – are posibilitate de racordare la toate rețelele orășenești.

2.7. Probleme de mediu

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

2.8. Opțiuni ale populației

Terenul studiat se află în proprietatea privată a sotilor Frusinoiu Bogdan – Florin si Frusinoiu Carmen – Antoaneta, conform extrasului de carte funciara pentru informare eliberat de OCPI Prahova, 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, cât și de a majora indicatorii urbanistici maximali POT la 60% și CUT la 2,5 și de a defini regimul maxim de înălțime a construcției propuse de S/D+P+4.

CAPITOLUL 3 - PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Ridicarea topografica a terenului studiat, scara 1: 500, 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 zona:

- IS – zona pentru institutii si servicii de interes general
- IScxr - constructii complexe , cu restrictii intocmire PUZ - PUD

Categoria de folosinta a terenului este de curti-constructii, utilizari permise: institutii publice, locuinte, servicii profesionale, sociale si profesionale, comert, turism, parcare publice, si aferente functiunilor admise.

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 intocmi un proiect de specialitate.

Se propun 10 locuri de parcare subterane conform studiului de circulatie

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

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

Luând în considerare propunerea de utilizare a terenului – realizarea unui imobil pentru servicii , clinica medicala , nu se propune schimbarea destinatiei terenului ci doar ridicarea restrictiei de construire .

Din punct de vedere al indicatorilor urbanistici se propune un POT de maxim 60% și un CUT corespunzător de 2,50, cu o înălțime maximă a construcțiilor corespunzătoare unui

regim de înălțime S/D+P+3. Indicatorii urbanistici se vor calcula și se vor raporta la CTA propusă.

Se propune edificarea unei construcții din sfera instituțiilor și a serviciilor, cu funcțiunea de clinică medicală

Terenul ce se reglementează va prezenta următoarele retrageri propuse prin planșa de reglementări urbanistice

- Aliniamentul existent se va păstra
- Regimul de aliniere se va păstra 3-5 m, conform Certificat de Urbanism Nr 625/31.05.2019
- Edificabilul va prezenta următoarele retrageri: 2,00 m pentru latura de Est, 2,00 m pentru latura de Sud ce se învecinează cu terenul proprietate a Mun. Ploiești, 2,65 respectiv 0,00 pentru latura de Nord și 0,00 m pentru latura de Vest.
- Regimul de înălțime maxim propus este S/D+P+2
- H.maxim = 20,0 m
- POT maxim = 50%
- CUT maxim = 1,50

Pentru respectarea art 3 din OMS / 119 / 2014 modificat prin OMS 994/2018 privind însorirea imobilului propus și ale celor învecinate, la faza D.T.A.C se va întocmi un studiu de însorire.

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

Pentru realizarea și exploatarea investiției vor fi asigurate următoarele utilități:

- Alimentarea cu apă – racordare de la rețeaua existentă a orașului.
- Canalizare - racordare de la rețeaua existentă a orașului.
- Alimentarea cu energie electrică - racordare de la rețeaua existentă a orașului.
- Alimentarea cu gaze naturale - racordare de la rețeaua existentă a orașului.
- Telefonie

3.7. Protecția mediului

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.

3.8. Obiective de utilitate publică

Propunerile sunt în concordanță cu prevederile de dezvoltare din Planul Urbanistic General, necesare pentru a se adapta contextului actual și totodată nevoilor beneficiarilor.

Este important ca noua zonă să dispună de echipamentele necesare pentru o bună funcționare și asigurarea tuturor necesităților

În prezent, imobilele sunt proprietate particulară a domnului Frusinoiu Bogdan Florin și a doamnei Frusinoiu Carmen Antoaneta.

CAPITOLUL 4 – CONCLUZII, MASURI IN CONTINUARE

Elaborarea Planului Urbanistic Zonal s-a efectuat in concordanta cu Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul cadru al P.U.Z. aprobat prin Ordinul nr. 176/N/16.08.2000 al Ministerului Lucrarilor Publice si Amenajarii Teritoriului si prevederile legale in vigoare.

Prezentul Plan Urbanistic Zonal are in vedere ca obiectivul ce urmeaza a fi construit sa se integreze cu cladirile existente in zona din proximitatea acestuia si de asemenea una dintre prioritatile sale o reprezinta dezvoltarea urbanistica durabila si armonioasa, dar si bransarea la toate retelele edilitare necesare.

COSTURI AFERENTE INVESTIȚIEI

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

NORME DE TRAFIC

Datorită creșterii indicatorilor urbanistici maximali pentru amplasamentul ce se dorește a fi reglementat se vor evidenția creșteri și asupra normelor de trafic, însă foarte reduse.

ÎNTOCMIT

arh. BOGDAN GEORGESCU