



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

TITLUL LUCRARII:

PLAN URBANISTIC ZONAL

**PUZ – RIDICARE RESTRICTIE DE CONSTRUIRE SI
SCHIMBARE DESTINATIE DIN ZONA INSTITUTII SI
SERVICII CU FUNCTIUNI COMPLEXE IN ZONA MIXTA
INSTITUTII SI SERVICII / LOCUINTE COLECTIVE SI
MODIFICARE INDICATORI URBANISTICI ,
ALINIAMENT , ALINIERE**

BENEFICIAR:

GRIGORESCU ALEXANDRU BOGDAN

AMPLASAMENT :

mun. Ploiesti, str. MIHAI BRAVU , NR. 9

PROIECTANT GENERAL:

**S.C. BIG ARHIGEO S.R.L.
arh. Bogdan Georgescu**

DATA:

09.09. 2020

PROIECT : PUZ – RIDICARE RESTRICTIE DE CONSTRUIRE SI SCHIMBARE DESTINATIE DIN ZONA INSTITUTII SI SERVICII CU FUNCTIUNI COMPLEXE IN ZONA MIXTA INSTITUTII SI SERVICII / LOCUINTE COLECTIVE SI MODIFICARE INDICATORI URBANISTICI , ALINIAMENT , ALINIERE

BENEFICIAR: GRIGORESCU ALEXANDRU BOGDAN

AMPLASAMENT : mun. Ploiesti, str. MIHAI BRAVU , NR. 9

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:

1. CERERE PENTRU AVIZARE SI APROBARE PUZ
2. CERTIFICAT DE URBANISM NR. 1356 din 08.11.2017, PRELUNGIT – 03.10.2019
3. COPIE CONTRACT DE VANZARE CUMPARARE NR. 490 DIN 08.02.2006
4. EXTRAS DE CARTE FUNCIARA : - NR. 127443 din 11.08.2020
5. **AVIZE** : - aviz apa - canalizare : nr. 098 din 14.05.2020
 - aviz electrica: nr. 6490 din 22.05.2018
 - aviz gaze : nr. 315162513 din 14.05.2020
 - aviz dsp nr: 182 din 18.05.2018
 - aviz circulatie nr. 1905 din 07.09.2020
 - aviz CTATU nr: 007 din 05.04.2018
 - aviz oportunitate nr. 004 din 05.04.2018
 - aviz mediu nr: 7814 DIN 22.06.2018
 - aviz cultura nr: 115 /U/ 28.07.2020
 - aviz politie 415190 din 03.05.2019
 - aviz TELEKOM 1153 din 28.07.2020
6. STUDIU DE FUNDAMENTARE A CIRCULATIEI
7. STUDIU GEOTEHNIC

PIESE SCRISE SI DESENTATE

8. MEMORIU PUZ
9. REGLAMENT LOCAL DE URBANISM
10. U-01 INCADRARE IN ZONA – sc: 1:500
11. U-02 SITUATIA EXISTENTA – sc: 1:500
12. U-03 REGLEMENTARI URBANISTICE – sc: 1:500
13. U-04 REGLEMENTARI EDILITARE – sc: 1:500
14. U-05 TIPUL DE PROPRIETATE – sc: 1:500
15. U-06 PLAN MOBILARE – sc: 1:500
16. U-07 ILUSTRARE VOLUMETRICA



MEMORIU DE PREZENTARE

CAPITOLUL 1 – INTRODUCERE

1.1. *Date de recunoastere a documentatiei*

- Denumirea lucrării: **PUZ – RIDICARE RESTRICTIE DE CONSTRUIRE SI SCHIMBARE DESTINATIE DIN ZONA INSTITUTII SI SERVICII CU FUNCTIUNI COMPLEXE IN ZONA MIXTA INSTITUTII SI SERVICII / LOCUINTE COLECTIVE SI MODIFICARE INDICATORI URBANISTICI , ALINIAMENT , ALINIERE**
- AMPLASAMENT : **mun. Ploiesti, str. MIHAI BRAVU , NR. 9**
- Beneficiar: **GRIGORESCU ALEXANDRU BOGDAN**
- Proiectant: **S.C. BIG ARHIGEO S.R.L.
Arh. BOGDAN GEORGESCU**
- Subproiectanti, colaboratori: **S.C. SERVTOP S.R.L. – fundamentarea circulatiei
S.C. COGES GRUP S.R.L. - studiu geotehnic
S.C. EDROM CART S.R.L. - plan topo**
- Data elaborării: **09.09. 2020**

1.2. *Obiectul documentatiei*

Prezenta documentatie privind intocmire **PUZ – RIDICARE RESTRICTIE DE CONSTRUIRE SI SCHIMBARE DESTINATIE DIN ZONA INSTITUTII SI SERVICII CU FUNCTIUNI COMPLEXE IN ZONA MIXTA INSTITUTII SI SERVICII / LOCUINTE COLECTIVE SI MODIFICARE INDICATORI URBANISTICI , ALINIAMENT SI ALINIERE** este o etapa intermediara in demersurile beneficiarului, **GRIGORESCU ALEXANDRU BOGDAN** de a amplasa pe teren o constructie cu functiune mixta (institutii la etajele inferioare si locuinte colective la cele superioare).

1.3. *Surse documentare*

- Planul Urbanistic General al mun.Ploiesti;
- Acte de proprietate
- Ridicare topografică sc. 1:1000
- Deplasari in teren
- Studiu geotehnic
- Studiu de fundamentare a circulatiei

CAPITOLUL 2 – STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

Terenul pentru care s-a demarat documentatia este proprietatea **GRIGORESCU ALEXANDRU BOGDAN** conform:- CVC autentificat cu nr. 490/28.02.2006 la BIN NICOLETA DRAGAN mun. Ploiesti cu S=725mp conform masuratori si extras Nr. Cad. 127443 .

2.2. Încadrarea în localitate

Terenul studiat se afla in proximitatea zonei centrale a mun.Ploiesti, pe strada Mihai Bravu , nr 7 - 9 incadrandu-se in **Unitatea Teritoriala UTR E1**

Zona studiata are suprafata de S = 2040 mp

Zona reglementata are suprafata de S = 725 mp

2.3. Elemente ale cadrului natural

Amplasamentul studiat nu are diferente considerabile de nivel.

Conform analizei riscului geotehnic, amplasamentul studiat se incadreaza in categoria geotehnica 1 – risc geotehnic redus.

Din punct de vedere litologic, se pot intalni sedimente de tipul pietrisuri, bolovanisuri si nisip in masa de nisip argilos.

2.4. Circulația

Amplasamentul studiat are acces la Str. Mihai Bravu.

2.5. Ocuparea terenurilor

Terenul studiat prezinta in acest moment constructii existente

2.6.Echiparea edilitară

In zona teritoriului studiat exista toate retelele edilitate:energie electrica, apa, canalizare, gaze naturale si telefonie, constructiia existenta fiind racordata la acestea.

Retea de apa si canalizare existenta: PEID 225 si retea de canalizare B1200/2150 OVOID NORMALIZAT (Dim=H).

Retea de gaze: conducta GN, PE, MP, Dn 90 mm – subterana si conducta GN, PE, MP Dn 180 mm subterana.

Retea de electricitate: in zona de studiu SDEE Ploiesti detine 2xLEA 0,4 kV tip TYIR, 1X bransament electric tip TYIR si LES 6 kV PT 40 – PT 8.

Retea de telefonizare: TELEKOM Romania.

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 prin acordul dat de primarie , 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 .

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 este o zona cu suprafata plana. Terenul nu prezinta probleme de stabilitate si nu este afectat de diverse fenomene geologice ca de exemplu eroziuni ale solului sau alunecari de teren, care pot pune in pericol dezvoltarile propuse.

Amplasamentul studiat se incadreaza, in conformitate cu analiza riscului geotehnic, in categoria geotehnica 1 – risc geotehnic redus.

Conform studiului de fundamentare a circulatiei, accesul se va realiza din strada Mihai Bravu si se vor asigura un coeficient de 1,2 locuri parcare pentru fiecare apartament propus.

3.2. Prevederi ale P.U.G /PUZ

Din punct de vedere al încadrării amplasamentului în documentațiile aprobate, terenul este situat in **UTR E1**, fiind situat pe o zona functionale:

- Instituti si servicii cu functiuni complexe cu POT max=50%, CUT max=1,5,
- Regim de aliniere minim 19 din ax str.Mihai Bravu conform profil **7 - 7**

3.3. Valorificarea cadrului natural

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

3.4. Modernizarea circulatiei

Prin prezenta documentatie se propune pastrarea prospectelor si a acceselor existente, intentionandu - se doar realizarea de accese la loturile ce nu au reglementat unul.

Propunerea de mobilare din studiul de fundamentare a circulatiei este un imobil ce va include 5 apartamentela etajele 1 si 2 si institutii si servicii la parter, totodata vor fi amenajate 9 locuri de parcare, iar accesul se va realiza din strada Mihai Bravu.

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

Se propune ca terenul studiat sa apartina unui nou UTR si anume **UTR E1a - IS/LB** cu zona functionala :

- Zona nixta institutii si servicii si locuinte colective-IS/Lb
- Indicatorii urbanistici maximali: POT=60%, CUT=1.8, R.h.max=P+2, H.max=16m,
- Aliniamentul si Alinierea vor fi modificate conform cadrului construit existent

| BILANT TERITORIAL PROPUȘ: | Suprafata | % |
|------------------------------------|------------------|-----------------|
| Suprafata terenului studiat | 2040mp | (100%) |
| IScxr | 1315 mp | (47.65%) |
| IS/Lb | 725 mp | (52.35%) |

3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare

Bransamentele existente la amplasamet se vor pastra.

- Reteaua de apa: bransamentul de apa propus din reseaua existenta detinuta de APA NOVA Ploiesti: conducta PEID cu diametrul de 225 pe strada Mihai Bravu.
- Reteaua de canalizare: conducta B1200/2150 OVOID NORMALIZAT pe strada Mihai Bravu.
- Retea de gaze: bransamentul propus din conducta de distribuire detinuta de Distrigaz Sud Retele: conducta GN, PE, MP Dn cu diametrul de 90 mm si conducta GN, PE, MP Dn cu diametrul de 180 mm, ambele aflate pe strada Mihai Bravu.
- Retea de electricitate: bransament propus din reseaua existenta detinuta de SDEE Muntenia Nord- pe strada Mihai Bravu LES 6kV, 2xLEA 0,4 kV PT 611.
- Retea de telefonie: TELEKOM Romania.

3.7. Protectia mediului

Constructiile proiectate nu prezintă nici un fel de elemente funcționale sau de alta 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.

3.8. Obiective de utilitate publica

Propunerile sunt in concordanta cu prevederile de dezvoltare din Planul Urbanistic General, necesare pentru a se adapta contextului actual si totodata nevoilor beneficiarului.

In prezent, imobilul este proprietate a lui Grigorescu Alexandru Bogdan. In plansa referitoare la "tipul de proprietate a terenurilor".

- teren proprietate publica de interes local
- teren proprietate privata a persoanelor fizice sau juridice.

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.

In cele din urma, prin constructiile propuse prin prezentul PUZ se vor crea premisele unei dezvoltari urbane durabile. Amplasamentul pe care beneficiarul doreste sa il realizeze, respectiv institutii la etajele inferioare si locuinte colective la cele superioare, avand destinatia zona mixta institutii si servicii/locuinte colective are potential de a se adresa atat zonei studiate, cat si intregului oras.

COSTURI AFERENTE INVESTIȚIEI

Costurile aferente investițiilor vor fi asigurate efectiv din fondurile beneficiarului.

NORME DE TRAFIC

Datorita cresterii indicatorilor urbanistici maximali pentru amplasament se vor evidientia cresteri si asupra normelor de trafic, insa foarte reduse.

Î N T O C M I T
Arh. BOGDAN GEORGESCU