PROIECTARE LOCUINTE HOTELURI RESTAURANTE
SPATII COMERCIALE CONSTRUCTII SI INSTALATII INDUSTRIALE
Arhitect Diplomat BOGDAN GEORGESCU
PLOIESTI, tel : 0722- 58.88.05
S.C. BIG STUDIO-ARH DESIGN S.R.L

TITLUL LUCRARII: **STUDIU OPORTUNITATE - PUZ SCHIMBAREA DESTINATIE DIN ZONA LOCUINTE COLECTIVE IN ZONA MIXTA LOCUINTE COLECTIVE SI INSTITUTII SI SERVICII (S.ST. 4.017 mp)**

BENEFICIAR: **ISAC ADRIAN**

AMPLASAMENT : **Mun. Ploiesti, Str. Mihai Bravu, nr. 154, Jud. Prahova**

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

PROIECTARE LOCUINTE HOTELURI RESTAURANTE
SPATII COMERCIALE CONSTRUCTII SI INSTALATII INDUSTRIALE
Arhitect Diplomat BOGDAN GEORGESCU
PLOIESTI, tel : 0722- 58.88.05
S.C. BIG STUDIO-ARH DESIGN S.R.L

PROIECT : **STUDIU OPORTUNITATE - PUZ SCHIMBAREA DESTINATIE DIN ZONA LOCUINTE COLECTIVE IN ZONA MIXTA LOCUINTE COLECTIVE SI INSTITUTII SI SERVICII (S.ST. 4.017 mp)**

BENEFICIAR**:** **ISAC ADRIAN**

AMPLASAMENT : **Mun. Ploiesti, Str. Mihai Bravu, nr. 154, Jud. Prahova**

PROIECTANT GENERAL: **S.C. BIG STUDIO-ARH DESIGN S.R.L.**
Arh. Bogdan Georgescu

BORDEROU PIESE SCRISE SI DESENATE

DOCUMENTATII AVIZE SI CERTIFICATE PIESE SCRISE SI DESENATE:

1. **CERTIFICAT DE URBANISM -**
2. **EXTRASE DE CARTE FUNCIARA -**
3. **AVIZE -**

PIESE SCRISE SI DESENTATE

4. **MEMORIU**
5. **U.01 INCADRARE IN PUG-INCADRARE IN UTR**
6. **U.01.1 INCADRARE IN MOBILITATE SI ETERRA**
7. **U.01.2 INCADRARE IN SATELIT**
8. **U.02 SITUATIE EXISTENTA**
9. **U.03 REGLEMENTARI URBANISTICE**

MEMORIU DE PREZENTARE

CAPITOLUL 1 – INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere a documentatiei

PROIECT : **STUDIU OPORTUNITATE - PUZ SCHIMBAREA DESTINATIE DIN ZONA LOCUINTE COLECTIVE IN ZONA MIXTA LOCUINTE COLECTIVE SI INSTITUTII SI SERVICII (S.ST. 4.017 mp)**

BENEFICIAR: **ISAC ADRIAN**

AMPLASAMENT : **Mun. Ploiesti, Str. Mihai Bravu, nr. 154, Jud. Prahova**

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

Subproiectanti, colaboratori: **P.F.A. ING. LAURENTIU ANGHELACHE**

1.2. Obiectul documentatiei

Prezenta documentatie **STUDIU OPORTUNITATE - PUZ SCHIMBAREA DESTINATIE DIN ZONA LOCUINTE COLECTIVE IN ZONA MIXTA LOCUINTE COLECTIVE SI INSTITUTII SI SERVICII (S.ST. 4.017 mp)** este o etapa intermediara in demersurile beneficiarilor **ISAC ADRIAN.**

Accesul se va realiza din Strada Tunari.

Se doreste schimbarea destinatiei in zona locuinte colective in zona mixta institutii si servicii si locuinte colective.

1.3. Surse documentare

- Planul Urbanistic General al mun. Ploiesti;
- Acte de proprietate;
- Ridicare topografica sc. 1:500;
- Deplasari in teren;
- Legea 350/2001, privind amenajarea teritoriului si urbanismul, cu modificarile si completarile ulterioare;
- OMS 119/2014, cu modificarile si completarile ulterioare, privind igiena si sanatatea populatiei;

- Legea nr. 18/1991, privind fondul funciar, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare;
- Legea nr. 10/1995, privind calitatea in constructii, cu modificarile si completarile ulterioare;
- O.U.G. 195/2005, privind protectia mediului, cu modificarile si completarile ulterioare;
- Legea nr. 107/1996, privind apele, cu modificarile si completarile ulterioare;
- HG 525/1996, privind regulamentul general de urbanism, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare.

Documentatia se intocmeste in conformitate cu prevederile Legii 350/2001, privind amenajarea teritoriului si urbanismul, cu modificarile si completarile ulterioare, Legii nr. 50/1991, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, precum si in conformitate cu HG 525/1996, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, privind regulamentul general de urbanism. Deasemenea, s-a avut in vedere REGLEMENTAREA TEHNICA – GHID PRIVIND METODOLOGIA DE ELABORARE SI CONTINUTUL – CADRU AL PLANULUI URBANISTIC ZONAL – indicativ GM – 010 – 2000, aprobat cu ordinul MLPAT nr. 176/N/16 august 2000.

CAPITOLUL 2 – STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1. Evolutia zonei

Terenul ce alcatuieste zona studiata cuprinde:

- **NR. CADASTRAL 136723, S = 651 mp,** apartine **ISAC ADRIAN**, in conformitate cu contractul de vanzare-cumparare autentificat c[redacted] / [redacted], emis de Notar Public Constantin Tinca si cu extrasului de carte funciara anexat, terenul aflandu-se in intravilanul Municipiului Ploiesti.
- **NR. CADASTRAL 144569, S = 285 mp,** apartine **Pirvu Ciprian**, in conformitate cu [redacted] emis de NP PREDA POPESCU FLORENTINA si cu extrasului de carte funciara anexat, terenul aflandu-se in intravilanul Municipiului Ploiesti.
- **NR. CADASTRAL 149186, S = 304 mp,** apartine **CURCA MILINA**, in conformitate cu actul notarial autentificat c[redacted], emis de Notar Public Ivan Constantin si cu extrasului de carte funciara anexat, terenul aflandu-se in intravilanul Municipiului Ploiesti.
- **NR. CADASTRAL 150351, S = 27 mp,** apartine **S.C. DALASOIL S.R.L.**, in conformitate cu Act Notarial r[redacted] emis de NP IVAN CONSTANTIN si cu extrasului de carte funciara anexat, terenul aflandu-se in intravilanul Municipiului Ploiesti.
- **NR. CADASTRAL 136724, S = 26 mp,** apartine **S.C. ALERIN RECYCLING S.R.L.**, in conformitate cu [redacted] emis de NP IVAN CONSTANTIN si cu extrasului de carte funciara anexat, terenul aflandu-se in intravilanul Municipiului Ploiesti.
- **NR. CADASTRAL 121152, S = 116 mp,** reprezentand Bloc 37B, in conformitate cu A[redacted] si cu extrasului de carte funciara anexat, terenul aflandu-se in intravilanul Municipiului Ploiesti.

- **Str. Tunari, S = 507mp,** apartine domeniului public al Mun. Ploiesti.
- **Str. Ariesului, S = 451mp,** apartine domeniului public al Mun. Ploiesti.
- **Str. Mihai Bravu, S = 1.504mp,** apartine domeniului public al Mun. Ploiesti.
- **Domeniul public al Mun. Ploiesti = 146 mp.**

Terenul ce alcatuieste zona reglementata a prezentului Plan Urbanistic Zonal este:

- **NR. CADASTRAL 136723, S = 651 mp,** apartine **ISAC ADRIAN**, in conformitate cu contractul de vanzare-cumparare autentificat cu [redacted] emis de Notar Public Constantin Tinca si cu extrasului de carte funciara anexat, terenul aflandu-se in intravilanul Municipiului Ploiesti.

Zona studiata = 4.017 mp
Zona reglementata = 651 mp

In zona din proximitate se regasesc numeroase cladiri cu destinatia de servicii, dar si de locuinte.

2.2. Incadrarea in localitate

Terenul reglementat se afla in zona de est a mun. Ploiesti, pe Strada Mihai Bravu.
In ceea ce priveste vecinatatiile terenului reglementat:
- Nord: Strada Mihai Bravu;
- Sud: Str. Tunari;
- Est: Nr. cadastral 144569, 149186;
- Vest: Dom. Public Mun. Ploiesti, Bloc 37B – nr. cad. 121152.

2.3. Elemente ale cadrului natural

Localizarea in orasul Ploiesti face ca mare parte din caracteristicile geografice pe care le are orasul sa influenteze si amplasamentul studiat.

Din punct de vedere litologic, in subteranul perimetrului sunt prezente diferite formatiuni sedimentare detritice: pietrisuri, bolovanisuri, praf sau formatiuni sedimentare consolidate precum argile, iar in adancime sunt prezente „stratele de Candesti” (pietris si nisip).

Din punct de vedere climatic, Ploiestiul se caracterizeaza printr-o temperatura medie anuala de 10,5°C, avand diferite influente nordice, vestice sau sudice care pot afecta temperaturile respective prin masele de aer prezente. Cantitatea medie multianuala de precipitatii este de 600 mm, cu 30-40 mm in ianuarie si 88 mm in luna iunie. Orasul se afla sub influenta predominanta a vanturilor de nord-est (40%) si de sud-est (23%), cu o viteza medie de 3,1 m/sec.

2.4. Circulatia

Amplasamentul studiat are acces din Strada Tunari.

Zona studiata este accesibila orasului Ploiesti datorita faptului ca amplasamentul este conectat zonei centrale prin strada Mihai Bravu.

Pentru a se evita blocajele sau ambuteiajele, cauzate de numarul de persoane care va fi mai ridicat datorita realizarii investititei propuse, este absolut necesara intocmirea

unui studiu de fundamentare a circulatiei, care sa propuna solutii, astfel incat investitia sa nu creeze neplaceri la nivel local.

In conformitate cu profilul din PUG Ploiesti pentru strada Mihai Bravu 1-1 se precizeaza: - 10,5 m parte carosabila stanga-dreapta;
- 2,00 m spatiu verde stanga-dreapta;
- 5,00 m trotuar stanga-dreapta;
- retragere 5,00 m stanga-dreapta.

Profilul existent din fata terenului reglementat al strazii Mihai Bravu este:
- 8,56 m si 7,71 m – parte carosabila;
- 6,32 m stanga – trotuar;
- 5,16 m dreapta – spatiu verde;
- 2,55 m dreapta – trotuar.

Profilul existent al Strazii Tunari este:
- 2,50 mx2 – parte carosabila;
- 1,60 trotuar dreapta

2.5. Ocuparea terenurilor

In prezent, pe terenul ce apartine Isac Adrian nu se afla edificate constructii.

2.6.Echiparea edilitara

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

- Alimentarea cu energie electrica: se va racorda la reteaua detinuta de Electrica Sud Muntenia.
- Alimentare cu gaze naturale: se va racorda la reteaua detinuta DistriGaz Sud Retele
- Alimentarea cu apa si canalizare: se va racorda la reteaua detinuta de Apa Nova.
- Telefonie: se va racorda la reteaua de telefone detinuta de Orange Communications Romania S.A.

2.7. Probleme de mediu

Pentru buna functionare a investitiei propuse si pentru o dezvoltare durabila a zonei vor fi necesar de respectat o serie de masuri de protectie a mediului.

Categoria de folosinta a amplasamentului este de curti-constructii.

2.8. Disfuntionalitati

- traficul intens
- mixt de functiuni, spatii comerciale, rezidential.

CAPITOLUL 3 - PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Ridicarea topografica a terenului studiat, scara 1: 500, cu cote si curbe de nivel, arata ca terenul este o zona cu suprafata plana.

Terenul nu prezinta probleme de stabilitate, fiind aproximativ orizontal si totodata nu este supus unor riscuri naturale, care pot prejudicia suprafata studiata.

3.2. Prevederi ale P.U.G

In privinta destinatiei terenului, in conformitate cu planurile urbanistice actuale aferente PUG in vigoare: zona mixta Lb/Li – Zona locuinte, in blocuri cu regim de inaltime P+2-4, P+5-10.

Actualmente terenul se afla in **UTR E10** cu:

- Lb - POT = 50% si CUT = 1,5

3.3. Valorificarea cadrului natural

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

3.4. Modernizarea circulatiei

Planul Urbanistic Zonal propune modernizarea circulatiei existente, prin intocmirea unui proiect de specialitate de fundamentare a circulatiei.

Totodata, fiind propusa o zona mixta de instiutii si servicii si locuinte colective se va crea un flux mai mare de masini, care va fi tratat in studiul de fundamentare a circulatiei.

Accesul se va realiza din Strada Tunari, iar numarul de locuri de parcare trebuie sa fie in conformitate cu HGR 525 din 1996, coroborat cu cerintele actuale.

3.5. Zonificarea functionala – reglementari , bilant teritorial , indicatori urbanistici

Se propune ca terenul studiat sa apartina unui nou UTR si anume:

UTR E10a

- IS/Lb – Zona mixta institutii si servicii si locuinte colective

POT propus = 50%
CUT propus 1,80
Rhmax=S/D+P+3
Hmax = 17 m

BILANT **S = 4.017 mp**	**EXISTENT**	**100,0%**	**PROPUS**	**100,0%**
Lb - zona locuinte in blocuri	**1.547mp**	**38,51%**	**896mp**	**23,30%**
Lb/IS - zona mixta locuinte colective si insitutii si servici	**0.0mp**	**0,0%**	**651mp**	**15,21%**
CCr - zona cai de comunicatie rutiera	**2.470mp**	**61,49%**	**3.681mp**	**61,49%**

Se doreste construirea unei cladiri cu functiune mixta, care va fi alcatuita atat din apartamente cat si din birouri.

3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare

Pentru realizarea si exploatarea investitiei vor fi asigurate urmatoarele utilitati:

- Alimentarea cu apa,
- Canalizare,
- Alimentarea cu energie electrica,
- Alimentare cu gaze naturale,
- Telefonie.

In urma obtinerii avizelor de utilitati se vor putea determina posibilitatile de conectare la utilitatile existente in zona. Avand in vedere faptul ca in zona exista imobile edificate (inclusiv in zona de studiu PUZ), zona prezinta retele de utilitati.

3.7. Protectia mediului

Constructiile proiectate nu prezinta nici un fel de elemente functionale sau de alta natura care ar putea prejudicia mediul natural si construit existent. Iar in ceea ce priveste poluarea fonica, a aerului sau chiar a solului se vor luat masuri care sa stopeze cat mai mult toate cele trei tipuri prezentate.

Singurul impact pe termen lung pe care il poate avea acest proiect in zona este traficul suplimentar care se va crea, dar acesta poate fi sustinut de reteaua de drumuri existenta.

Colectarea gunoiului menajer se va face prin sortare pe tipuri de materiale colectate (separat sticla, hartie, plastice, metal, resturi menajere), containerizate si preluate de firme specializate in baza contractelor de prestari de servicii pe care le va incheia investitorul.

3.8. Obiective de utilitate publica

Este important ca noua zona functionala sa dispuna de echipamentele necesare pentru o buna functionare si asigurarea tuturor necesitatiilor viitorilor beneficiari.

In prezent, imobilul este proprietate particulara a Isac Adrian, iar obiectivul propus este oportun, datorita faptului ca este reprezentat de zona institutii si servicii.

Planul cu regimul juridic - proprietatea asupra terenurilor va cuprinde identificarea tipului de proprietatea asupra bunurilor imobile din zona, conform Legii 213/1998:

• Terenuri proprietate publica;
• Terenuri proprietate privata a persoanelor fizice sau juridice;

CAPITOLUL 4 – CONCLUZII, MASURI IN CONTINUARE

COSTURI AFERENTE INVESTITIEI

Costurile aferente investitiei si retelelor necesare vor fi suportate in intregime de investitor.

Investitorul va suporta urmatoarele costuri:

- costurile legate de lucrarile de cadastru si miscarea terenurilor.
- costurile legate de avizare PUZ si a studiilor premergatoare.
- toate costurile legate de proiectarea, avizarea si edificarea viitoarelor constructii.
- costurile legate de extindere si bransamente.
- costurile amenajarii parcajelor, circulatiilor auto si pietonale, costurile racordurilor auto/pietonale nou propuse.

NORME DE TRAFIC

Se va respecta HGR 525/1996, pentru amenajarea locurilor de parcare necesare in corelare cu activitatea de la nivelul fiecarei constructii in parte.

Conformarea circulatiilor va fi realizata conform prescriptilor Regulamentului Local de Urbanism aferent prezentului PUG al municipiului Ploiesti. Morfologia sistemului de circulatii interioare zonei reglementate se va stabili in faza de proiectare PT-DDE.

- **PRIORITATI DE INTERVENTIE**
- Rezolvarea circulatiei carosabile;
- Ocuparea rationala a terenului in contextul cadrului construit;
- Echiparea edilitara completa, proiectarea unitara si coordonata a retelelor;
- Aspectul arhitectural armonios;
- Respectarea regulamentului local de urbanism.

I N T O C M I T
Arh. BOGDAN GEORGESCU

