



MEMORIU DE PREZENTARE

Denumirea lucrării:	Studiu de Oportunitate pentru P.U.Z. SCHIMBARE DESTINATIE TEREN DIN ZONA CU DESTINATIE SPECIALA IN ZONA LOCUINTE SI RIDICARE RESTRICTIE DE CONSTRUIRE PENTRU AMPLASARE 3 LOCUINTE CUPLATE (BIFAMILIALE)
• Amplasament	mun.Ploiesti, str.I. TH. GRIGORE , nr.12
• Beneficiar:	SC. DONER HOUSE AMS EXIM SRL
• Proiectant:	Arh. BOGDAN GEORGESCU
• Data elaborării:	02. 2020

1.2. Obiectul documentatiei

Prezenta documentatie Studiu de oportunitate privind intocmire Studiu de Oportunitate pentru **P.U.Z. SCHIMBARE DESTINATIE TEREN DIN ZONA CU DESTINATIE SPECIALA IN ZONA LOCUINTE SI RIDICARE RESTRICTIE DE CONSTRUIRE PENTRU AMPLASARE 3 LOCUINTE CUPLATE (BIFAMILIALE)** este o etapa premergatoare realizarii a 3 locuinte pe terenul mai sus mentionat.

1.3. Surse documentare

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

CAPITOLUL 2 – STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

- Terenul este proprietatea:
-- SC. DONER HOUSE AMS EXIM S.R.L. conform contractului de dare in plata autentificat cu nr.3247 / 05.11.2018 si incheiere de indreptare a erorii materiale nr 13.11.2019 si a extrasului de carte funciara de informare nr.126532 eliberat de BCPI Ploiesti.

Zona studiata S = 4926 mp

În incinta amplasamentului care a generat PUZ, se dorește realizarea unui ansamblu din 3 locuințe individuale cuplate, fiecare va avea la parter spații destinate activităților de zi iar la etaje vor fi amenajate spații de noapte. La accesul principal în incinta terenului se vor amenaja locuri de parcare pentru proprietari cât și locuri de parcare pentru vizitatori.

2.2. Incadrarea în localitate

Terenul studiat, are o formă trapezoidală și este situat în partea central-nordică a municipiului Ploiești fiind încadrată în PUG-ul localității Ploiești - UTR N22.

În proximitatea terenului la nord se afla Colegiul Național "Ion Luca Caragiale" (fosta Școală Superioară de Comerț, construită în 1926-1936) monument istoric cu valoare arhitecturală mare, ce se încadrează în arhitectura neoromânească a secolului XX, înscrisă în Patrimoniul Cultural Național al României având indicativul 287 clasificarea PH-II-m-A-16260.

vecini:

- la Nord-Vest NC 127561
- la Nord - Est – Ministerul internelor
- la Sud - Est- Ministerul internelor , NC 143899 , 127552 , 127205 , 125574
- la Sud – Vest str .I. TH. GRIGORE.

2.3. Elemente ale cadrului natural

Amplasamentul se prezintă relativ plat.

2.4. Circulația

Terenul studiat are acces de pe Str. I. TH. GRIGORE situată pe latura de sud-vest a amplasamentului.

2.5. Ocuparea terenurilor

Amplasamentul este liber de construcții.

2.6. Echiparea edilitară

Există posibilități de racordare la toate rețelele edilitare: apă, energie electrică, gaze naturale, canalizare și telefonie

2.7. Probleme de mediu

Datorită funcțiunii obiectivului propus nu sunt evidențiate probleme de mediu.

2.8. Opțiuni ale populației

Comunitatea locală este favorabilă intenției beneficiarului, sprijinind demersurile investitorilor interesați în vederea realizării de noi obiective și valorificarea resurselor locale și forța de muncă disponibilă, în condițiile protejării mediului natural.

Punctul de vedere al elaboratorului prezentului PUZ este de asemenea favorabil solicitării beneficiarului, considerând iminentă intenția acestuia.

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 se prezintă relativ plat.

3.2. Prevederi ale P.U.G

Din punct de vedere al încadrării amplasamentului în documentațiile aprobate, terenul este situat în intravilan în UTR - **N22** cu indicatorii urbanistici maximali POT=50%, CUT= 1.5 , destinată de **Zona cu destinație specială** .

Categoria de folosință a terenului este curți construcții.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Amplasarea investiției nu va conduce la schimbarea destinației terenului din zonele învecinate, acestea fiind utilizate în continuare în aceleași scopuri.

În absența unor emisii de poluanți din procesele tehnologice desfășurate pe amplasament, posibilitatea dezvoltării oricăror culturi agricole pe terenurile învecinate nu va fi afectată.

3.4. Modernizarea circulației

Nu se propun modernizări suplimentare ale arterelor de circulație existente acestea fiind modernizate la prospectele existente

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

Se propune ca terenul studiat să aparțină unui nou UTR și anume **UTR N22a** cu următoarele prevederi:

- **Zona locuințe cu regim de înălțime mixt (P+2+M)**
- **Indicatori urbanistici maximali: POT = 50%, CUT max = 1.5 .**

CAPITOLUL 5 – ASIGURAREA UTILITĂȚILOR

Pentru realizarea și exploatarea investiției vor fi asigurate următoarele utilități:

- a) Energie electrică-bransament propus.
- b) Alimentarea cu apă. –bransament propus
- c) Gaze naturale. —bransament propus
- d) Salubritate. Contract cu firmă salubritate locală.
- e) Canalizare. –Bransament propus.

COSTURI AFERENTE INVESTIȚIEI

Costurile aferente asigurării rețelelor necesare și ale investiției vor fi suportate de investitori .

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 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.

Vor fi prevăzute spații verzi cu rol de protecție între aliniament și regimul de aliniere, totodată creând îmbunătățirea microclimatului și înfrumusețarea peisajului.

ÎNTOCMIT
Arh. BOGDAN GEORGESCU

