



MEMORIU DE PREZENTARE

CAPITOLUL 1 – INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere a documentatiei

- Denumirea lucrarii: **STUDIU DE OPORTUNITATE PENTRU: PUZ-MODIFICARE INDICATORI URBANISTICI CUT DE LA 1,5 LA 1,8**
- Amplasament **mun.PLOIEȘTI, str. Calarasi, nr.5A**
- Beneficiari: **S.C GANIRA IMOBILIARE S.R.L.**
- Proiectant: **Arh. BOGDAN GEORGESCU**
- Data elaborării: **11.2014**

1.2. Obiectul documentatiei

- Prezenta documentatie Studiu de Oportunitate privind întocmire **PUZ-MODIFICARE CUT DE LA 1,5 LA 1,8** este o etapa premergatoare in demersurile beneficiarului.de a realiza pe amplasament o locuinta pentru doua familii .

1.3. Surse documentare

- Planul Urbanistic General al minicipiului Ploiesti ;
- Informatii din certificatul de urbanism eliberat de Primaria municipiului Ploiesti
- Studiul geotehnic
- Ridicare topografică

CAPITOLUL 2 – STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

- Investitorii **S.C GANIRA IMOBILIARE S.R.L.** detin terenul in baza contractului de vanzare-cumparare autentificat sub nr. 2264/2014.

- Prin aceasta documentatie se propunea realizarea pe amplasament a unui corp de cladire cu urmatoarele caracteristici: regim de inaltime P+3E, cu $S_{cd}=657,7\text{mp}$, cuprinzand spatii pentru locuire.

2.2. Încadrarea în localitate

Terenul studiat, are o formă dreptunghiulara si este marginit pe toate cele 4 laturi de cai de comunicatii.

Este amplasat în vestul municipiului Ploiești, la intersecția șos. Vestului-str.Cosminelor.

vecini:

- la Vest – str.Calarasi
- la Nord – domeniul public
- la Est – domeniul public
- La Sud – str. Cristianul

2.3. Elemente ale cadrului natural

Amplasamentul studiat se prezintă fără diferență de nivel (plat)

2.4. Circulația

Amplasamentul are in prezent acces principal din str.Calarasi si un acces secundar pe latura de Sud din str. Cristianul.

2.5. Ocuparea terenurilor

Terenul studiat este liber de constructii conform extrasului de Carte Funciara cu nr. 77771/02.10.2014.

2.6.Echiparea edilitară

In zona teritoriului studiat exista toate retelele edilitate:energie electrica, apa, canalizare, gaze naturale si telefonie, constructia propusa urmand a fii racordata la acestea.

2.7. Probleme de mediu

Datorita functiunii obiectivului propus nu sunt evidentiata probleme de mediu.

2.8. Opțiuni ale populației

Punctul de vedere al elaboratorului prezentului Studiu de Oportunitate pentru PUZ este 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: 500 , cu cote si curbe de nivel , arata ca terenul este perfect plat. Suprafata terenului conform masuratorilor este de 367mp

Studiul geotehnic ce a stat la baza obtinerii autorizatiei de construire concluzioneaza :

- perioada de colt a spectrului de raspuns : $T_c = 1,6 \text{ sec}$.
- valoarea de varf a acceleratiei terenului pentru cutremure avand $IMR=225$ ani : $a_g = 0,35 \text{ g}$

Riscul geotehnic preliminar este redus, deci amplasamentul poate fi incadrat in categoria geotehnica 1.

Sucesiunea litologica prezenta in foraj este urmatoarea.

0,00 - 2,50 m – umplutura heterogena

2,50 - 5,00 m – pietris cu bolovanis in masa de nisip prafos roscat caramiziu

Apa subterana – nu este prezenta in zona la adancimi la care ar putea afecta sapaturile pentru fundatiile noi sau exploatarea constructiilor.

3.2. Prevederi ale P.U.G

Din punct de vedere al încadrării amplasamentului în documentațiile aprobate, terenul se afla in UTR V5 , in zona funcționala: zonă locuinte predominant rezidentiala cu regim de inaltime P+2-4,P+5-10. Indicatorii urbanistici maximali sunt: POT=50%, CUT=1,5, regim de aliniere 3-5m din ax str. Calarasi si str. Cristianul.

Bilant teritorial existent:

Zona locuinte si functiuni complementare	367 mp	100,00%
TOTAL	367 mp	100,00%

Categoria de folosinta a terenurilor este curti constructii

3.3. Valorificarea cadrului natural

Amplasarea investitiei nu va conduce la schimbarea destinației terenului din zonele învecinate, acestea fiind utilizate în continuare pentru locuinte si functiuni complementare.

În absența unor emisii de poluanți din activitatea curenta zona limitrofă nu va fi afectată.

3.4. Modernizarea circulatiei

Investitia dorita nu afectează soluțiile de acces auto și pietonal proiectate si realizate pentru obiectiv. Pe amplasament s-au propus 7 locuri (cate un loc pentru fiecare amplasament) si in spatiul de parcare amenajat pe domeniul public in spatele blocului vor fi inchiriate 4-8 locuri de parcare. Se vor regandi locurile de parcare si accesele pentru ca functiunea sa poata functiona.

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

Se propune ca terenul studiat sa modifice indicatoriul urbanistic maximal: CUT=1,8, regim de inaltime P+4, Hmax=18m,

Bilant teritorial propus:

Zona locuinte si functiuni complementare	367 mp	100,00%
TOTAL	367 mp	100,00%

3.6 Tipul de proprietate si circulatia terenurilor

Nu se propun modernizari ale cailor de circulatii si nici ale acceselor existente

CAPITOLUL 4 – ASIGURAREA UTILITATILOR

Pentru realizarea și exploatarea investitiei sunt asigurate următoarele utilități:

- a) Energia electrică –bransament existent.
- b) Alimentarea cu apă. –bransament existent
- c) Gaze naturale. –bransament existent
- d) Salubritate. –Contract firma salubritate locala, precum si cu firma specializata pentru preluarea deseurilor alimentare ce au tratament special
- e) Canalizare. Bransament la reseaua localitatii
- f) Incalzirea constructiei se realizeaza prin bransare la reseaua Dalkia

COSTURI AFERENTE INVESTIȚIEI

Costurile aferente investiției preconizate și a eventualelor separatii de utilitati vor fi suportate de catre S.C GANIRA IMOBILIARE S.R.L..

IMPACTUL ASUPRA FACTORILOR DE MEDIU

Constructia proiectata 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.

Î N T O C M I T
Arh. BOGDAN GEORGESCU