



**MEMORIU DE PREZENTARE**

* Denumirea lucrarii: **PUZ-SCHIMBARE**

**DESTINATIE DIN ZONA REZIDENTIALA CU CLADIRI CU**

**MAI MULT DE DOUA NIVELURI, LOCUINTE COLECTIVE IN ZONA MIXTA INSTITUTII SI SERVICII SI ZONA**

**REZIDENTIALA CU CLADIRI CU MAI MULT DE DOUA NIVELURI, LOCUINTE COLECTIVE SI MAJORARE CUT LA 2,90**

* Amplasament **mun. Ploiesti, str. Lupeni, nr. 6B**
* Beneficiar: **S.C. NOVADEX & CA S.R.L.**
* Proiectant: **S.C. BIG ARHIGEO S.R.L**
* Data elaborării: **27.10. 2016**

***1.2. Obiectul documentatiei***

Prezenta documentatie privind intocmire

PUZ - **Schimbare destinatie din zona rezidentiala cu cladiri cu mai mult de doua niveluri, locuinte colective in zona mixt a institutii si servicii si zona rezidentiala cu cladiri cu mai mult de doua niveluri, locuinte colective (Sst = 1015mp) si majorare CUT la 2,90 este** pentru realizarea unui complex mixt cu institutii si servicii la etajele inferioare si locuinte colective la etajele superioare.

***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. Evoluţia zonei***

* Terenul este proprietatea:

-- S:C. Novadex CA S.R.L. conform contractului de vanzare cumparare autentificat cu nr..898/ 08.04.2015 si a extrasului de carte funciara de informare nr. 62307/ 12.06.2015 eliberat de BCPI Ploiesti

***Incadrarea în localitate***

Terenul studiat, are o formă trapezoidala si este situat in partea central-sudica a municipiului..

vecini:

* la Nord – str. Lupeni
* la Est – str. Cavalului
* la Vest - Domeniul Public al Municipiului Ploiesti.
* la Sud - De 613 – str. Alexandru Glinka

***2.3. Elemente ale cadrului natural***

Amplasamentul se prezinta relativ plat, diferenta maxima de nivel fiind de 0,5m pe directia est - vest.

***2.4. Circulaţia***

Terenul studiat are acces pe trei laturi din str.Lupeni, str.Cavalului si str.Alexandru Glinka. Pentru strada Lupeni din care se face accesul principal prin PUG se prevede o retragere minima obligatorie de 19m din axul acesteia.

.

***2.5. Ocuparea terenurilor***

Pe amplasament se afla o constructie (subsol) nefinalizata si la care este obtinuta autorizatie de desfiintare.

In vecinatate sunt edificate locuinte colective cu regim de inaltime P+4 si locuinte individuale

***2.6.Echiparea edilitară***

Exista posibilitati de racordare la toate retelele edilitare:apa, energie electrica, gaze natural, canalizare si telefonie

***2.7. Probleme de mediu***

Datorita functiunii obiectivului propus nu sunt evidentiate probleme de mediu.

***2.8. Opţiuni ale populaţiei***

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: 500 , cu cote si curbe de nivel , arata ca terenul se prezinta relativ plat fara diferente semnificative de inaltime .

***3.2. Prevederi ale P.U.G***

Din punct de vedere al încadrării amplasamentului în documentaţiile aprobate, terenul este situat in intravilan in UTR nr.S9- **zona rezidentiala cu cladiri cu mai mult de doua niveluri, locuinte colective** cu indicatorii urbanistici maximali POT=50%, CUT=1,5, Rhmax=P+2-4, P+5-10, regim de aliniere 19 m din axul str. Lupeni, retrageri laterale si posterioare conform codului civil, retragere intre 2 constructii , minim inaltimea celei mai inalte sau mai putin cu studiu de insorire

Categoria de folosinta a terenului este curti constructii.

***3.3. Valorificarea cadrului natural***

Amplasarea investitiei nu va conduce la schimbarea destinaţiei terenului din zonele învecinate, acestea fiind utilizate în continuare în scopuri locative

În absenţa unor emisii de poluanţi din procesele tehnologice desfăşurate pe amplasament, posibilitatea dezvoltării oricăror culturi agricole pe terenurile învecinate nu va fi afectată.

***3.4. Modernizarea circulatiei***

Nu se propun moderniizari suplimentare ale arterelor de circulatie existente acestea fiind modernizate la prospectele existente

***3.5. Zonificarea funcţională – reglementări , bilant teritorial , indicatori urbanistici***

Se propune ca terenul studiat sa apartina unui nou **UTR**, nr. **S 9.1** cu urmatoarele prevederi:

* **Zona functionala mixta institutii si servicii si zona rezidentiala cu cladiri cu mai mult de doua niveluri, locuinte colective;**
* **Indicatori urbanistici maximali: POT = 50%, CUT max = 2,9 din care maxim 1,8 cu locuinte colective, regim de inaltime maxim P+5,**
* **Regim de aliniere 19 m din axul str. Lupeni, retrageri laterale si posterioare conform plansa reglementari**

Propunere prezentata in plansa de mobilare : numar apartamente 16 , asigurandu-se 18 parcari in subsol 14 parcari la nivel.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **BILANT TERITORIAL :** | **Suprafata** | **%** |
| **Suprafata terenului** | **1015,00mp** | **(100%)** |
| **Suprafata construita** | **507.50 mp** | **(50,00%)** |
| **Suprafata alei carosabile si pietonale propuse** | **456,75 mp** | **(45,00%)** |
| **Spatii Verzi** | **50,75 mp** | **(5,00%)** |

**CAPITOLUL 5 – ASIGURAREA UTILITATILOR**

Pentru realizarea şi exploatarea investitiei vor fi asigurate următoarele utilităţi:

a) Energie electrica-bransament propus.

b) Alimentarea cu apă. –bransament propus

c) Gaze naturale. ––bransament propus

d) Salubrizare. Contract cu firma salubritate locala.

e) Canalizare. –Bransament propus

**COSTURI AFERENTE INVESTIŢIEI**

Costurile aferente asigurarii reţelelor necesare si ale investitiei vor fi suportate de investitori .

**NORME DE TRAFIC**

Circulatia adusă de investiţia ce urmează a se materialize pe amplasament va fi de 30 autovehicule pe zi pentru locuinte, respective maxim 50 de autovehicole pe zi pentru zona de institutii si servicii. Locurile de parcare necesare vor fi asigurate la subsolul constructiei

**IMPACTUL ASUPRA FACTORILOR DE MEDIU**

Constructiile proiectate nu prezintă nici un fel de elemente funcţionale sau de alta natură care ar putea prejudicia mediul natural şi construit existent.

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

Vor fi prevăzute spaţii verzi cu rol de protecţie intre aliniament si regimul de aliniere, totodată creând îmbunătăţirea microclimatului şi înfrumuseţarea peisajului

**Î N T O C M I T**

**Arh. BOGDAN GEORGESCU**