

**MEMORIU DE PREZENTARE**

Denumirea lucrarii: **ELABORARE P.U.Z. –LOCUINTE COLECTIVE SI SERVICII**

* Amplasament **mun.Ploiesti, str. I. L. Caragiale, nr.4**
* Beneficiar: **S.C.WOMA ECOSERV CONSTRUCT S.R.L.**
* Proiectant: Arh. BOGDAN GEORGESCU
* Data elaborării: 15.03. 2019

***1.2. Obiectul documentatiei***

Prezenta documentatie privind intocmire **P.U.Z. – LOCUINTE COLECTIVE SI SERVICII**  este o etapa premergatoare realizarii unei constructii cu functiuni mixte, cu institutii si servicii la etajele inferioare si eventual 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 studiat este proprietatea:

S.C. WOMA ECOSERV CONSTRUCT S.R.L. conform contractului de vanzare cumparare autentificat cu nr.130/ 22.01.2016 si a extrasului de carte funciara de informare nr.121528 / 17.12.2018 eliberat de BCPI Ploiesti

-domeniul public al municipiului Ploiesti

.-proprietatea privata a mai multor persoane fizice si juridice

***2.2. Incadrarea în localitate***

Amplasamentul beneficiarului se invecineaza pe laturile de nord, sud si vest cu alti proprietari-persoane fizice sau juridice aflati in zona de studiu

* la Est-Lot 1 , Str I. L. Caragiale

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

Amplasamentul se prezinta relativ plat fara diferente notabile de nivel.

***2.4. Circulaţia***

Terenul studiat are acces din Str. I. L. Caragiale situata pe latura de est a amplasamentului, strada cu sens unic

***2.5. Ocuparea terenurilor***

Pe amplasament nu se afla nici o constructie. In zona studiata se afla mai multe constructii cu regim de inaltima Parter-Parter+2 cu functiuni mixte servicii si locuire

***2.6.Echiparea edilitară***

Exista posibilitati de racordare la toate retelele edilitare:apa, energie electrica, gaze naturale, 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, 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.

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

Din punct de vedere al încadrării amplasamentului în documentaţiile aprobate, terenul este situat in intravilan in UTR - **Centru Civic** cu indicatorii urbanistici maximali POT=80%, CUT= 8 , destinata de Zona parcari orasenesti, retrageri laterale si posterioare conform codului civil, retragere intre 2 constructii ,minim inaltimea celei mai inalte sau mai putin cu studiu de insorire.

Terenul studiat se afla partial in zona protejata cu valoare arhitecturala, amplasamentul investitiei dorite aflandu-se in afara acestei zone si partial in zona propusa prin studiul istoric aferent viitorului PUG ca zona protejata cu valoare arhitecturala.

Categoria de folosinta a terenului este curti constructii

***3.3. Valorificarea cadrului natural***

Odata cu reglementarea terenului aferent investitiei dorite se vor reglementa si terenurile invecinate din zona studiata, in temeiul functiunilor existente ale acestora.

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 modernizari suplimentare ale arterelor de circulatie existente acestea fiind modernizate la prospectele existente. Accesul se va face doar cu relatie de stanga, acesta fiind sensul de circulatie al str.I L Caragiale.

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

**Prin prezentul PUZ se propune schimbarea destinatiei terenului din Zona Centru Civic - LOCUINTE COLECTIVE SI SERVICII** cu indicatorii urbanistici maximali POT=80%, CUT= 8 -Subzona parcari orasenesti in zona centru civic subzona de institutii si servicii

Terenul studiat va apartine unui nou UTR 0a, in care se vor pastra indicatorii urbanistici maximali aferenti zonei centrale si se va defini un regim maxim admis mai mic de P+7

**CAPITOLUL 4 – 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**

Se va studia aprofundat in proiectul de sistematizare rutiera .

**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**