

**MEMORIU DE PREZENTARE**

* Denumirea lucrarii: **STUDIU OPORTUNITATE pentru**

**- PUZ PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINTE COLECTIVE P+4-5 PARTIAL - PRIN SCHIMBARE DESTINATIE DIN ZONA LOCUINTE in Zona MIXTA INSTITUTII SI SERVICII si LOCUINTE COLECTIVE**

● Amplasament  **mun. PLOIESTI, Str. TUNARI, Nr. 1A, jud. Prahova**

* Beneficiar: **SC. NOVADEX & CA SRL.**
* Proiectant: Arh. BOGDAN GEORGESCU
* Data elaborării: AUGUST- 2019

***1.2. Obiectul documentatiei***

* Prezenta documentatie Studiu de oportunitate privind intocmire **STUDIU OPORTUNITATE - PUZ PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINTE COLECTIVE P+4-5 PARTIAL** - **PRIN SCHIMBARE DESTINATIE DIN ZONA LOCUINTE in Zona MIXTA INSTITUTII SI SERVICII si LOCUINTE COLECTIVE** - este o etapa intermediara in demersurile beneficiarului, **SC. NOVADEX & CA SRL** de a amplasa pe teren un imobil de locuinte collective , cu regim de inaltime P+4+5 partial

***1.3. Surse documentare***

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

**CAPITOLUL 2 – STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII**

***2.1. Evoluţia zonei***

* Terenul pentru care s-a obtinut certificatul de urbanism cu numarul 1086 din 26.09.2019 a fost proprietatea **SC SECA DISTRIBUTION SRL** insa de la momentul emiterii certificatului de urbanism , imobilul a fost achizitionat de catre **SC. NOVADEX & CA SRL.** conform:- CVC autentificat cu nr.3104/07.11.2019 , la BIN MINEA OCTAVIAN , Ploiesti (S = 2142 mp), cu Numar Cadastral 120447.
* **Zona studiata S = 9425 mp**

Tendinta de dezvoltare a zonei este de realizare de constructii din sfera locuintelor, zona fiind caracterizata prin contructii cu functiunea de locuire dar si de servicii insa intr-un procentaj foarte redus.

***2.2. Încadrarea în localitate***

Terenul studiat se afla in zona central estica a mun.Ploiesti, la intersectia strazilor Str TUNARI si Str RARES VODA, avand deschidere la str Tunari

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

Amplasamentul studiat se prezinta relativ plat .

***2.4. Circulaţia***

Amplasamentul studiat are acces pe latura de EST la strada TUNARI .

***2.5. Ocuparea terenurilor***

In prezent terenul pentru care s-a demarat documentatia are 5 constructii ( C1 – 561 mp , C2 – 189 mp , C3 – 9 mp , C4 – 20 mp , C5 – 48 mp ) care se propun a fi destiintate, in suprafata totala de Sc= 827 mp.

***2.6.Echiparea edilitară***

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

***2.7. Probleme de mediu***

Datorita functiunii obiectivului propus nu sunt evidentiate probleme de mediu.

***2.8. Opţiuni ale populaţiei***

Optiunea comunitatii poate fi interpretata ca fiind favorabila prin cerinta tot mai ridicata de locuinte .

Punctul de vedere al elaboratorului prezentului PUZ este de asemenea favorabil solicitarii beneficiarului de a sporii densitatea de locuinte pe o zona relativ centrala a orasului .

**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 o zona cu suprafata plana. Terenul nu prezinta probleme de stabilitate .

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

Din punct de vedere al încadrării amplasamentului în PUG , terenul este situat in UTR E10 - Lm, fiind situat pe urmatoarea zonificare functionala :

-Zona rezidentiala cu cladiri P-P+1-2 , retrageri laterale si posterioare conform Cod Civil

-Regim de aliniere 3-5 m pentru locuinte si 5m pentru functiuni publice , sau la aliiniamentul cladirilor existente.

-Conform HCL 293/2007 POT = 50% CUT = 1.5

***3.3. Valorificarea cadrului natural***

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

***3.4. Modernizarea circulatiei***

Se va studia printr-un proiect de specialitate pentru organizarea circulatiei

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

Se propune ca terenul studiat sa apartina unui nou UTR si anume **UTR E10 A** cu urmatoarele reglementari urbanistice :

-Zona MIXTA INSTITUTII SI SERVICII si LOCUINTE COLECTIVE

- Retrageri laterale si posterioare 5,0 m .

- Regim de aliniere minim 5,0 m fata de aliniament .

- Regim inaltime **P+4-5 PARTIAL** - Hmax – **22 m**

-**POT = 40% CUT = 1.8**

**CAPITOLUL 5 – ASIGURAREA UTILITATILOR**

Amplasamentul prezinta posibilatea de a fi racordat la toate retelele edilitare ale municipiului .

**COSTURI AFERENTE INVESTIŢIEI**

Costurile aferente investiţiilor vor fi asigurate efectiv din fondurile beneficiarilor finali.

**NORME DE TRAFIC**

Datorita cresterii indicatorilor urbanistici maximali pentru amplasament se vor evidentia cresteri si asupra normelor de trafic, insa foarte reduse.Se vor asigura locuri de parcare in incinta atat pantru locatari cat si pentru vizitatori

**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.

**Î N T O C M I T**

**Arh. BOGDAN GEORGESCU**