

**MEMORIU DE PREZENTARE**

Denumirea lucrarii:

**P.U.Z. „SCHIMBARE DESTINAȚIE TEREN DIN ZONĂ CU DESTINAȚIE SPECIALĂ ÎN ZONĂ LOCUINȚE ȘI RIDICARE RESTRICȚIE DE CONSTRUIRE PENTRU CONSTRUIREA A TREI LOCUINȚE CUPLATE, BIFAMILIALE, P+2+M”**

* Amplasament **mun.Ploiesti, str. Prof. I. TH. GRIGORE , nr.12**
* Beneficiar: **S.C. DONER HOUSE AMS EXIM S.R.L.**
* Proiectant: **S.C. BIG STUDIO-ARH DESIGN S.R.L.**

Arh. BOGDAN GEORGESCU

* Data elaborării: 08. 2020

***1.2. Obiectul documentatiei***

Prezenta documentatie pentru : **P.U.Z. „SCHIMBARE DESTINAȚIE TEREN DIN ZONĂ CU DESTINAȚIE SPECIALĂ ÎN ZONĂ LOCUINȚE ȘI RIDICARE RESTRICȚIE DE CONSTRUIRE PENTRU CONSTRUIREA A TREI LOCUINȚE CUPLATE, BIFAMILIALE, P+2+M”** este o etapa premergatoare realizarii a trei 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. Evoluţia zonei***

* Terenul in suprafata de 1100mp este proprietatea:

- S.C. 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**

In incinta amplasamentului care a generat PUZ, se doreste realizarea unui ansamblu din trei locuinte individuale cuplate, fiecare va avea la parter spatii destinate activitatilor de zi iar la etaje vor fi amenajate spatii de noapte. La accesul principal in incinta terenului se vor amenaja 8 locuri de parcare.

***2.2. Incadrarea în localitate***

Terenul studiat are o formă trapezoidala si este situat in partea central-nordica a municipiului Ploiesti , fiind incadrata in PUG localitatea Ploiesti - UTR N22.

In proximitatea terenului , la nord , se afla Colegiul National “Ion Luca Caragiale” (fosta Scoala Superioara de Comert, construita in 1926-1936), monument istoric cu valoare arhitecturala mare, ce se incadreaza in arhitectura neoromaneasca a secolului XX, inscrisa in Patrimoniul Cultural National al Romaniei avand 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. Prof. I. TH. GRIGORE.

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

Amplasamentul studiat este relativ plat.

***2.4. Circulaţia***

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

***2.5. Ocuparea terenurilor***

Amplasamentul este liber de constructii.

***2.6.Echiparea edilitară***

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

Retea de gaze existenta MP PE pe strada Prof. I. TH. GRIGORE

Retea electrica existenta la strada Prof. I. TH. GRIGORE LEA 0,4kv pe partea dispre terenul studiat si PT596 si LES 20kv pe partea opusa , retea care duce la PT673.

Retea de apa PEID125 si canalizare B900 /1600 OVOID NORMALIZAT pe str. Prof. I. TH. GRIGORE.

Retea de telefonizare pe strada Prof. I. TH. GRIGORE.

***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 .

***2.9. Disfunctionalitati***

-Terenul a apartinut Ministerului de interne , fiind dezmembrat pentru retrocedare catre fostii proprietari.

-vecinatatile din staga si dreapta au calcane spre hotarul ampalsamentului reglementat

**CAPITOLUL 3 - PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ**

***3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare***

Ridicarea topografica a terenului studiat la scara 1: 500 arata ca terenul se prezinta relativ plat.

Terenul nu prezinta probleme de stabilitate.

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

Din punct de vedere al încadrării amplasamentului în documentaţiile aprobate, terenul este situat in intravilan in UTR - **N22** cu indicatorii urbanistici maximali POT=50%, CUT= 1.5 , destinata de **Zona cu destinatie speciala** .

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 in aceleasi scopuri.

***3.4. Modernizarea circulatiei***

Nu se propun modernizari suplimentare ale arterelor de circulatie existente, acestea fiind modernizate la prospectele existente . In prezent avand latimea carosabila de 5,70 m incadrata de trotuare.

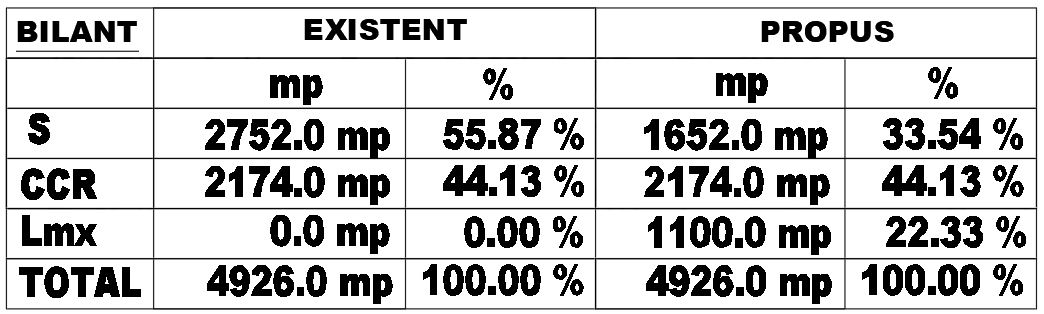
Terenul studiat prin prezenta documentatieare acces pietonal si acces carosabil din strada Profesor Ion Th. Grigore. Accesul se va realiza prin racordare simpla cu raze de minim 6,00 m si latimea de minim 6,50 m.

Se vor asigura 1,2 locuri de parcare pentru fiecare unitate locativa.

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

Se propune ca terenul studiat sa apartina unui nou UTR si anume **UTR N22a** cu urmatoarele prevederi:

* **L, Lmx Zona locuinte cu regim de inaltime mixt ( P+2+M)**
* **H max. 14 m ,**
* **Indicatori urbanistici: POT max.= 50%, CUT max. = 1.5**



**Bilant propus informativ, maximal: 50% construit, 30% circulatii pietonale/auto, 20% spatii verzi.**

Se va respecta o retragere fata de aliiniament de minim 5 m fata de aliniamentul str. Prof. ION TH GRIGORE.

Edificabil propus prezinta urmatoarele retrageri fata de limita proprietatii:

- Retragererile laterale vor fi de minim 0.6 m pentru limita Vest a proprietatii si vairabil 0.6 – 3.0 m pentru limita Est a proprietatii , conform plansei de Reglementari Urbanistice

- Retragerea posterioara va fi de minim 2 m , conform plansei de Reglementari Urbanistice ;

.

**CAPITOLUL 5 – ASIGURAREA UTILITATILOR**

Pentru realizarea şi exploatarea investitiei vor fi asigurate următoarele utilităţi:

a) Energie electrica-bransament propus din reteaua existenta LEA 0,4kV

b) Alimentarea cu apă. –bransament propus din reteaua existenta de apa PEID cu diametrul de 125 mm ce functioneaza la presiune de cca. 3.8 bar si retea publica de canalizare din beton cu dimensiuni de 900/1600 mm.

d) Gaze naturale. ––bransament propus din conducta de distribuire PE MP DN 63 mm, subterana.

e) Salubrizare. Contract cu firma salubritate locala.

**COSTURI AFERENTE INVESTIŢIEI**

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

**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.

Se vor lua masuri compensatorii daca vor fi interventii la vegetatia inalta existenta pe teren, aceestea fiind :

- spatiile neconstruite vor fi înierbate

- se vor planta cate un arbore la fiecare 20mp

Conform Normativ privind protectia cladirilor de locuinte ( revizuire NP 016-96 ) indicativ NP 057-02 , durata de insorire pentru cel putin una din incaperile de locuit , intr-o zi de referinta ( 21 februarie sau 21 octombrie ) trebuie sa fie cel putin 2 ore.

Conform Ordinului Ministerului Sanatatii nr 119/2014 Art. 3 aliniatul 1 cu modificarile din OMS 994/2018 camerele de locuit propuse si din vecinatate vor avea lumina naturala de minim 1,5 ore la solstitiul de iarna.

Pentru a evita amplasarea locuintelor în zona de umbră, se va respecta distanta între clădiri mai mare sau cel putin egală cu înăltimea clădirii celei mai înalte sau se va elabora studiu de insorire pentru reducerea distantei cu incadrarea in articolul anterior , pentru cladiri de locuit si pt cele invecinate.

**Î N T O C M I T**

**Arh. BOGDAN GEORGESCU**