

**TITLUL LUCRARII: P.U.Z. SCHIMBARE DESTINATIE TEREN IN VEDEREA CONSTRUIRII UNUI IMOBIL DE LOCUINTE S+P+6**

BENEFICIAR: **TARIDA MARIANA**

AMPLASAMENT : **mun.Ploiesti, str.MIRCEA CEL BATRAN , nr.119**

PROIECTANT GENERAL: **S.C. BIG ARHIGEO S.R.L.**

**arh. Bogdan Georgescu**

PROIECT : **P.U.Z. SCHIMBARE DESTINATIE TEREN IN VEDEREA CONSTRUIRII UNUI IMOBIL DE LOCUINTE S+P+6**

BENEFICIAR: **TARIDA MARIANA**

AMPLASAMENT : **mun.Ploiesti, str.MIRCEA CEL BATRAN , nr.119**

PROIECTANT GENERAL:**S.C. BIG ARHIGEO S.R.L.**

**Arh. Bogdan Georgescu**

**BORDEROU PIESE SCRISE SI DESENATE**

***DOCUMENTATII AVIZE SI CERTIFICATE PIESE SCRISE SI DESENATE:***

1. **CERERE PENTRU AVIZARE SI APROBARE PUZ**
2. **CERTIFICAT DE URBANISM NR. 643 din 10.05.2018, prelungit 23.03.2020**
3. **COPIE dupa CERTIFICAT DE MOSTENITOR nr. 242 din 22.04.2019**
4. **EXTRAS DE CARTE FUNCIARA : - NR. 136686 din 09.03.2020**

**- NR. 144102 din 09.03.2020**

**- NR. 143820 din 09.03.2020**

**- NR. 138536 din 09.03.2020**

**- NR. 138676 din 09.03.2020**

***PIESE SCRISE SI DESENTATE***

1. **MEMORIU PUZ**
2. **U-01 INCADRARE IN PUG SI PUZ APROBAT – sc: 1:1000**
3. **U-01.1 PLAN INCADRARE IN ZONA – sc. 1.1000**
4. **U-02 SITUATIA EXISTENTA – sc: 1:1000**
5. **U-03 REGLEMENTARI URBANISTICE – sc: 1:1000**
6. **U-04.1 ILUSTRARE VOLUMETRICA**
7. **U-04.2 ILUSTRAREA VOLUMETRICA**
8. **U-05 PLAN MOBILARE – sc: 1-500**

**MEMORIU DE PREZENTARE**

Denumirea lucrarii: **P.U.Z. SCHIMBARE DESTINATIE TEREN IN VEDEREA CONSTRUIRII UNUI IMOBIL DE LOCUINTE S+P+6**

* Amplasament **mun.Ploiesti, str.MIRCEA CEL BATRAN , nr.119**
* Beneficiari: **TARIDA MARIANA**
* Proiectant: **S.C. BIG ARHIGEO S.R.L.**

**Arh. BOGDAN GEORGESCU**

***1.2. Obiectul documentatiei***

Prin prezentul Studiu de oportunitate se doreste schimbarea destinatiei zonei Isi (unitati de invatamant) in zona Lb (locuinte colective in blocuri) in vederea initierii unei documentatii **P.U.Z. pentru construirea unui imobil de locuinte colective S+P+6.**

***1.3. Surse documentare***

* Planul Urbanistic General al orasului Ploiesti;
* PUZ S.C. COOL CONFORT STAR S.R.L. aprobat prin HCL 487 / 20.12.2012
* Acte de proprietate
* Ridicare topografică sc. 1:500
* Deplasari in teren

**CAPITOLUL 2 – STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII**

***2.1. Evoluţia zonei***

Terenul este proprietatea:

TARIDA MARIANA, conform ACT DE ALIPIRE autentificat cu nr. 460 / 23.02.2018 si cerificatului de mostenitor autentificat cu nr. 242 din 22.04.2019, extras de carte funciara de informare nr.143820 eliberat de BCPI Ploiesti.

***Incadrarea în localitate***

Terenul studiat, are o formă neregulata si este situat in partea de est a municipiului, fiind incadrat in PUG- localitatea Ploiesti – UTR E12, ISi (unitati de invatamant).

* **Zona studiata are S = 28366 mp**

In incinta amplasamentului care a generat PUZ se doreste realizarea unui imobil de locuinte colective cu regim de inaltime S+P+6E. De la accesul in incinta, se vor realiza spatii amenajate pentru parcaje auto pentru proprietari cat si pentru invitati pe toata lungimea limitei terenului de nord – est.

vecini:

* la Nord–Vest Alee asfaltata
* la Nord - Est – NC 144102
* la Sud - Est- NC 138676
* la Sud – Vest str NC 136686 , NC 138536

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

Amplasamentul se prezinta relativ plan.

***2.4. Circulaţia***

Terenul studiat are acces pietonal din aleea asfaltata care se face din strada Mircea cel Batran si din strada Fantanele (carosabil si pietonal) prin **nr cad 144102.**

Pentru terenurile din zona studiata sunt acordate servitutii de trecere intre Tarida Mariana , S.C. COOL CONFORT STAR S.R.L. si REZIDENCE CONST S.R.L. autentificate cu urmatoarele numere :

* 2714 / 29.05.2019
* 2715 / 29.05.2019
* 371 / 29.10.2019
* 372 / 29.10.2019

***2.5. Ocuparea terenurilor***

Amplasamentul este liber de constructii.

***2.6.Echiparea edilitară***

Exista posibilitati de racordare la toate retelele edilitare: -apa/canalizare, energie electrica, gaze naturale, 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, arata ca terenul se prezinta relativ plan.

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

Din punct de vedere al încadrării amplasamentului în documentaţiile aprobate, terenul este situat in intravilan, in UTR - **E12** cu indicatorii urbanistici maximali POT=35%, CUT= 1.05, destinata de **Zona ISi**.

Categoria de folosinta a terenului este curti constructii.

***3.3. Valorificarea cadrului natural***

Amplasarea investitiei nu va conduce la schimbarea destinaţiei terenurilor din zonele învecinate, acestea fiind utilizate în continuare in aceleasi scopuri.

***3.4. Modernizarea circulatiei***

Nu se propun modernizari suplimentare ale arterelor de circulatie, acestea ramanand la prospectele existente.

In incinta se vor amenaja 37 locuri de parcare cu acces din strada Fantanele prin nr cad 144102 conform DECLARATIEI NR.371 din 29.10.2019 inregistrat la BNP Andreea Cosma.

***3.5. Zonificarea funcţionala – reglementari , bilant teritorial , indicatori urbanistici***

Se propune ca terenul studiat sa apartina unui nou UTR si anume  **UTR E12a** cu urmatoarele prevederi:

* **Lb - Zona locuinte colective cu regim de inaltime S+P+6**
* **Indicatori urbanistici maximali: POT = 40%, CUT = 1.8**
* **Rh maxim = 24m**
* **Retrageri minime ale edificabilului fata de limitele de proprietate laterale si posterioare 5m.**

**BILANT TEREN REGLEMENTAT**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **BILANT** | **PROPUS** | |
|  | **mp** | **%** |
| **CONSTRUCTII** | **779,60 mp** | **40,00%** |
| **ALEI CAROSABILE+PIETONALE** | **779,60 mp** | **40,00%** |
| **SPATII VERZI** | **389,80 mp** | **20,00%** |
| **TOTAL** | **1949,00 mp** | **100,00%** |

Orientarea faţă de punctele cardinale

-  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

- 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 ,

- 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

La proiectarea si constructia blocurilor de locuinte se va tine cont de orientarea camerelor fata de punctele cardinale, de vânturile dominante, de curentii locali de aer, care se produc în ansamblurile de constructii înalte, si de însorirea maxima din timpul verii , conform Art. 19. - (2) din OMS 119/2014 cu modificarile din OMS 994/2018

Parcaje - Articolul 33 din R.G.U. aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificarile si completarile ulterioare

- parcajele se vor dimensiona şi dispune în afara circulaţiilor publice conform normelor specifice şi proiectelor de specialitate legal aprobate.

- numarul minim de locuri de parcare se va stabili in functie de destinatia cladirilor si va respecta prevederile Anexei 5 la RGU.

-se va asigura minim 1 loc de parcare pentru fiecare unitate locativa .

Pentru fiecare apartament care va desevi o activitate liberala sau ca sediu administrativ se va amenaja suplimentar un loc de parcare

In propunerea de mobilare avem : imobil propus ce va include 34 apartamente ce vor fi deservite de 36 +1 locuri de parcare

Din strada Fantanele se va realiza acces auto si pietonal prin incinta RESIDENCE CONST SRL, conform Declaratiei anexate, iar din strada Mircea cel Batran se va realiza doar acces pietonal.

Locurile de parcare auto se vor realiza pe terenul studiat aflat in proprietatea beneficiarului Tarida Mariana.

Conform autorizatiei obtinuta de RESIDENCE CONST SRL Locurile de parcare auto EXISTENTE SUNT 162 pe teren si 74 in demisol si 182 de apartamente.

TOTAL = 273 LOCURI DE PARCARE PROPUSE

TOTAL = 216 APARTAMENTE PROPUSE

coeficient de 1,263 locuri de parcare la un apartament

**CAPITOLUL 5 – ASIGURAREA UTILITATILOR**

Pentru realizarea si exploatarea investitiei vor fi asigurate urmatoarele utilitati:

a) Energie electrica-bransament propus.

b) Alimentarea cu apa - bransament propus

c) Gaze naturale - bransament propus

d) Salubrizare - Contract cu firma salubritate locala.

e) Canalizare - Bransament propus

**COSTURI AFERENTE INVESTIŢIEI**

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

**IMPACTUL ASUPRA FACTORILOR DE MEDIU**

Constructiile proiectate nu prezinta nici un fel de elemente functionale sau de alta natura care ar putea prejudicia mediul natural si construit existent.

Se va asigura plantatie de protectie perimetrala exceptia laturii amenajata cu parcaje.

Totodata se propune amenajarea unui loc de joaca pentru copii.

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 prevazute spatii verzi (plantatii cu arbori) cu rol de protectie.

**Î N T O C M I T**

**Arh. BOGDAN GEORGESCU**

