**` MEMORIU DE PREZENTARE**

* Denumirea lucrarii: **PUZ – MODIFICARE INDICATORI URBANISTICI SI RETRAGERE PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL MULTIFUNCTIONAL**
* Amplasament: **Mun Ploiesti , Str Mihai Bravu , Nr 127 , Jud. Prahova**

* Beneficiari: **ANDONE GHEORGHE**
* Proiectant: **arh. Georgescu Bogdan**
* Data elaborării: **martie 2019**

***1.2. Obiectul documentatiei***

Prezenta documentatie **PUZ – MODIFICARE INDICATORI URBANISTICI SI RETRAGERE PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL MULTIFUNCTIONAL** este o etapa premergatoare in demersurile beneficiarului de a aplasa pe terenul pentru care s-a demarat documentatia de urbanism un imobil multifunctional cu regim de inaltime S/D+P+5 ce va gazduii la subsol si parter parcaje auto , la etajele 1 si 2 birouri iar la etajele 3 4 si 5 locuinte colective .

Terenul studiat in suprafata totala de 286 mp amplasat in intravilanul Mun. Ploiesti fiind proprietatea sotilor Andone Gheorghe si Andone Adina conform actului de vanzare cumparare autentificat cu numarul 2837 din 22/10/2013 .

Conform PUG si RLU ale localitatii – documentatii aprobate , terenul studiat este situat in intravilanul municipiului , mai precis in UTR E02 , avand acces la strada Mihai Bravu .

***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***

Istoria legată de blocurile din Ploiești trebuie să înceapă prin 1949. Reconstrucția Ploieștiului, afectat de bombardamente, a început abia în acel an când orașul a fost selectat, alături de alte 32 de localități, să beneficieze de un plan de sistematizare. Practic, în baza acestor schițe, la Ploiești urmau să apară noi cvartale de blocuri, să se dezvolte rețelele de alimentare cu apă și canalizare, să fie realizate edificii culturale, dar și spații verzi.

Intervenția fermă a buldozerelor pentru dărâmarea caselor a venit la pachet cu înmânarea cheilor de la apartamente, dar și a acordării de despăgubiri. Ideea generală era să fie utilizat cât mai mult spațiul locativ. Trebuie spus însă, pe de altă parte, că prin această acțiune unitară, demarată la nivelul Ploieștiului, a fost redus fondul locativ cu grad avansat de uzură. Pe de altă parte, Ploieștiul a pierdut numeroase clădiri reprezentative din punct de vedere arhitectural

În perioada 1960 – 1965, în Ploiești au fost construite peste 6.000 de apartamente, pentru ca în perioada 1965 – 1969 să apară blocurile din Cartierul Nord, precum și din cartierele Castor și Polux. Vorbim despre alte peste 8.000 de apartamente. În 1974 este demarat în forță un nou proiect: blocurile din Bariera Bucov și de la Gara de Sud. Tot în acea perioadă a demarat construcția de blocuri din Malu Roșu și din Mihai Bravu: peste 12.000 de apartamente, însă vârful a fost atins în perioada 1976 – 1980 – 17.000 de apartamente, realizate în Vest, Malu Roșu, Mihai Bravu, 9 Mai, Enăchiță Văcărescu.

Picarea Regimului Comunist a dus la abandonarea proiectului de sistematizare care prevedea largirea strazii si construirea de cvarteluri de blocuri pana la intersectia strazii Mihai Bravu cu Nicolae Balcescu .

Deoarece dezvoltarea s-a realizat de la periferie catre centru , terenul pentru care s-a demarat documentatia de urbanism se afla in zona in care proiectul de sistematizare a fost intrerupt , aceasta zona poate fi considerata neterminata dovada fiind lipsa tronsoanelor de colt in vecinatatile de la Nord - Est si Sud – Est , tronsoanele de colt de la Nord – Vest ( P+6 ) si Sud – Vest (P+5 ) fiind realizate ulterior la inceputul anilor ’90

**LIMITA ZONA STUDIATA S=3316 mp**

***2.2. Încadrarea în localitate***

Terenul studiat, are o formă neregulata si este amplasat pe strada Mihai Bravu in vecinatatea intersectiei cu str. Crangasi

vecini:

* la Est - Consiliul local Ploiesti
* la Sud –Str Mihai Bravu
* la Vest – Consiliul local Ploiesti
* la Nord – Consiliul local Ploiesti

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

Amplasamentul se prezinta relativ plat , insa , pe zona respectiva urma a fi amplasat un tronson de colt cu locuinte colective , groapa fiind astupata ulterior pe la inceputul anilor 2000.

***2.4. Circulaţia***

Terenul studiat are acces din Str Mihai Bravu insa se studiaza posibilitatea obtinerii unui acces din str. situata in vecinatatea de Est , str Crangasi , aceasta prezentand un nivel considerabil mai scazut de trafic .

***2.5. Ocuparea terenurilor***

Terenul pentru care s-a demarat documentatia nu prezinta constructii edificate pe acesta .

POT existent = 0,00%

CUT existent = 0,00

***2.6.Echiparea edilitară***

In zona teritoriului studiat exista posibilitatea racordarii la toate retelele edilitare .

***2.7. Probleme de mediu***

Datorita functiunii obiectivului propus nu sunt evidentiate probleme de mediu.

Se vor desfasura activitati industriale nepoluante si fara risc tehnologic .

***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 este o zona cu suprafata plana cu diferente mici de nivel . 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 intravilanul localitatii .**

Categoria de folosinta a terenului : **Curti constructii**

***3.3. Valorificarea cadrului natural***

Amplasarea investitiilor viitoare nu va conduce la schimbarea destinaţiei terenurilor din zonele învecinate.

***3.4. Modernizarea circulatiei***

Se va aprofunda impreuna cu studiul de circualatie

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

**Prin prezentul PUZ se propun modificarea indicatorilor urbanistici , a regimului de aliniere si a aliniamentului pentru terenul reglementat conform situatiei existente**

**Terenul studiat va apartine unui nou UTR S02a , cu urmatoarele zone functionale :**

**- Is / Lb – Zona mixta institutii si service si locuinte collective**

**POT=70%, CUT=4.0 , Rh max=P+5**

**3.6. ASIGURAREA UTILITATILOR**

Pentru realizarea şi exploatarea investitiei vor fi asigurate următoarele utilităţi:

a) Electrica - Bransament existent la reteaua locala de Energie Electrica.

b) Alimentarea cu apă. – Bransament la reteaua locala

c) Salubrizare. Contract cu firma salubritate locala.

d) Canalizare. bransament la reteaua localitatii

**COSTURI AFERENTE INVESTIŢIEI**

Costurile aferente investiţiei şi reţelelor necesare vor fi suportate în întregime de investitor.

**NORME DE TRAFIC**

Se va respecta HGR 525/1996, pentru amenajarea locurilor de parcare necesare in corelare cu activitatea fiecarei constructii in parte.

**3. 8. 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 si se va depozita la punctul de colectare din vecinatatea terenului

Vor fi prevăzute spaţii verzi şi aliniamente cu rol de protecţie, totodată creând îmbunătăţirea microclimatului şi înfrumuseţarea peisajului.

# CAPITOLUL 4 – CONCLUZII , MASURI IN CONTUNUARE

• Planul urbanistic zonal tratează unitar parcela studiată în vederea dezvoltării urbanistice armonioase, a amenajării teritoriului şi integrării construcţiilor în cadrul natural şi construit existent.

● După avizarea şi aprobarea prezentului PUZ - elaborat în conformitate cu metodologia şi cadrul conţinut în vigoare - urmează să se înainteze primăriei documentaţiile şi avizele necesare în vederea obţinerii autorizaţiei de construire.

● Proiectantul consideră că amplasamentul beneficiază de condiţii şi particularităţi deosebite din punct de vedere urbanistic

**• PRIORITĂŢI DE INTERVENŢIE**

- Rezolvarea circulaţiei carosabile ;

- Ocuparea raţională a terenului in contextul cadrului construit ;

- Echiparea edilitară completă, proiectarea unitară şi coordonată a reţelelor;

- Aspectul arhitectural artistic;

- Respectarea regulamentului local de urbanism.

**Î N T O C M I T**

**Arh. Georgerscu Bogdan**