



MEMORIU DE PREZENTARE

- Denumirea lucrării: **STUDIU OPORTUNITATE pentru PUZ PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINTE COLECTIVE P+6**
- Amplasament: **municipiul PLOIESTI, Str. Valeni, Nr. 51, jud. Prahova**
- Beneficiar: **MOCIORNITA GEORGE CATALIN**
- Proiectant: **Arh. BOGDAN GEORGESCU**
- Data elaborării: **21. 08 . 2019**

1.2. Obiectul documentatiei

- Prezenta documentatie Studiu de oportunitate privind intocmire **STUDIU OPORTUNITATE - PUZ PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINTE COLECTIVE P+6** este o etapa intermediara in demersurile beneficiarului, **MOCIORNITA GEORGE CATALIN** de a amplasa pe teren un imobil de locuinte colective , cu regim de inaltime P+6

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. Evoluția zonei

- Terenul pentru care s-a demarat documentatia este proprietatea :
- **MOCIORNITA GEORGE CATALIN**...conform:- CVC autentificat cu nr.120/11.04.2019 la BIN Cosma Andreea , Ploiesti (S=1346 mp) NC 11081 , CF 122506

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

ZONA STUDIATA	S = 4600mp
ZONA REGLEMENTATA	S = 1346 mp

2.2. Încadrarea în localitate

Terenul studiat se afla in zona central nordica a mun.Ploiesti, la intersectia strazilor Str Valeni si Str Vasile Conta , avand deschidere la ambele cai de circulatie.

2.3. Elemente ale cadrului natural

Amplasamentul studiat se prezinta relativ plat , cu o diferenta minora de nivel (40 cm) pe directia Vest – Est.

2.4. Circulația

Amplasamentul studiat are acces pe latura de Est la strada Valeni si pe latura de Sud la strada Vasile Conta .

2.5. Ocuparea terenurilor

In prezent terenul pentru care s-a demarat documentatia se prezinta liber de constructii .

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 evidentiata probleme de mediu.

2.8. Opțiuni ale populației

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 centrala a orasului cu posibilitati de degajare a traficului generat pe doua artere de circulatie

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 diferenta maxima de nivel 40 cm pe latura lunga a terenului). 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 N11, fiind situat pe urmatoarea zonificare functionala :

-Zona rezidentiala in locuinte colective cu regim de inaltime mixt , retrageri laterale si posterioare conform Cod Civil

-Regim de aliniere minim 19,00 m din axul strazii Valeni .

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

3.3. Valorificarea cadrului natural

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

3.4. Modernizarea circulației

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

3.5. Zonificarea funcțională – reglementări , bilant teritorial , indicatori urbanistici

Se propune ca terenul studiat sa apartina unui nou UTR si anume UTR N11.a cu urmatoarele reglementari urbanistice :

-Zona rezidentiala in locuinte colective cu regim de inaltime mixt , retrageri laterale si posterioare conform Cod Civil

-Regim de aliniere minim 11,0 m din axul strazii Valeni .

-Regim de aliniere minim 6,0 m din axul strazii Vasile Conta .

-Retragere 5.0 m pentru limita de proprietate Vest

-Retragere 2.0 m pentru limita de proprietate Nord

-POT = 50% , CUT = 1.8

- Rh = S/D+P+6

- Hmax = 27 m

CAPITOLUL 5 – ASIGURAREA UTILITATILOR

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

COSTURI AFERENTE INVESTIȚIEI

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

NORME DE TRAFIC

Datorita cresterii indicatorilor urbanistici maximali pentru amplasament se vor evidenta 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 funcționale sau de alta natură care ar putea prejudicia mediul natural și construit existent.

Colectarea gunoiului menajer se va face prin sortare pe tipuri de materiale colectate (separat sticla, hartie, resturi menajere), containerizate și preluate de firme specializate în baza contractelor de prestari de servicii pe care le va incheia investitorul.

ÎNTOCMIT
Arh. BOGDAN GEORGESCU



