



PROIECTARE LOCUINTE • HOTELURI • RESTAURANTE
• SPATII COMERCIALE • CONSTRUCTII SI INSTALATII INDUSTRIALE
Arhitect Diplomat BOGDAN GEORGESCU
PLOIESTI, str. SOS NORDULUI, nr. 5: 0722- 58.88.05

TITLUL LUCRARI:

**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 FUNCARA : - 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

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

MEMORIU DE PREZENTARE

Denumirea lucrării: **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. Evoluția zonei

Terenul este proprietatea:

TARIDA MARIANA, conform ACT DE ALIPIRE autentificat cu nr. 460 / 23.02.2018 si certificatului 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. Circulația

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 servituti 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 evidentiata probleme de mediu.

2.8. Opțiuni ale populației

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 documentațiile aprobate, terenul este situat în intravilan, în UTR - **E12** cu indicatorii urbanistici maximali POT=35%, CUT= 1.05, destinată de **Zona ISI**.

Categoria de folosință a terenului este curți construcții.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Amplasarea investiției nu va conduce la schimbarea destinației terenurilor din zonele învecinate, acestea fiind utilizate în continuare în aceleași scopuri.

3.4. Modernizarea circulației

Nu se propun modernizări suplimentare ale arterelor de circulație, acestea rămânând la prospectele existente.

În incintă se vor amenaja 37 locuri de parcare cu acces din strada Fantanele prin nr cad 144102 conform DECLARAȚIEI NR.371 din 29.10.2019 înregistrat la BNP Andreea Cosma.

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

Se propune ca terenul studiat să aparțină unui nou UTR și anume **UTR E12a** cu următoarele prevederi:

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

BILANT TEREN REGLEMENTAT

BILANT	PROPUȘ	
	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 față de punctele cardinale

- Pentru a evita amplasarea locuințelor în zona de umbră, se va respecta distanța între clădiri mai mare sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte sau se va elabora studiu de însorire pentru reducerea distanței

- conform Ordinului Ministerului Sănătății nr 119/2014 Art. 3 alineatul 1 cu modificările din OMS 994/2018 camerele de locuit propuse și din vecinătate vor avea lumină naturală de minim 1,5 ore la solstițiul de iarnă ,

- conform Normativ privind protecția clădirilor de locuințe (revizuire NP 016-96) indicativ NP 057-02 , durata de însorire pentru cel puțin una din încăperile de locuit , într-o zi de referință (21 februarie sau 21 octombrie) trebuie să fie cel puțin 2 ore

La proiectarea si constructia blocurilor de locuinte se va tine cont de orientarea camerelor fata de punctele cardinale, de vânturile dominante, de curenții locali de aer, care se produc în ansamblurile de constructii înalte, si de însoțirea 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 și dispune în afara circulațiilor publice conform normelor specifice și proiectelor de specialitate legal aprobate.

- numărul minim de locuri de parcare se va stabili în funcție de destinația clădirilor 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 deservi o activitate liberala sau ca sediu administrativ se va amenaja suplimentar un loc de parcare

În 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 în proprietatea beneficiarului Tarida Mariana.

Conform autorizatiei obtinuta de RESIDENCE CONST SRL Locurile de parcare auto EXISTENTE SUNT 162 pe teren si 74 în 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) Salubritate - Contract cu firma salubritate locala.
- e) Canalizare - Bransament propus

COSTURI AFERENTE INVESTIȚIEI

Costurile aferente asigurării rețelelor 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 și 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