

MEMORIU DE PREZENTARE

1.DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

- Denumirea lucrării: **PUZ -MODIFICARE PARTIALA PUZ APROBAT,
REGLEMENTARI, INDICATORI URBANISTICI MAXIMALI SI REPARCELARE TEREN
PENTRU AMPLASARE LOCUINTE COLECTIVE SI INDIVIDUALE(Sst=23695mp)**

- Proiect nr: 02/08/08 /2016
- Beneficiar: **S.C.CONSTRUCTII SI Dezvoltare imobiliare
REJE GRUP S.R.L.**
- Amplasament: COM.BLEJOI, T16, PARCELA A104/124-127,
DE104/119
- Faza de proiectare SO
- Proiectant general: S.C. "ISTBAN CONSTRUCT & CONSULTING" S.R.L.
- Proiectant de specialitate S.C. "ARHIURBAN" S.R.L.PLOIESTI
Arh.Lidia Ene
- Data elaborării 27.07.2016

OBIECTUL LUCRĂRII

La comanda beneficiarului s-a elaborat documentația :

« **PUZ -MODIFICARE PARTIALA PUZ APROBAT, REGLEMENTARI, INDICATORI URBANISTICI MAXIMALI SI REPARCELARE TEREN PENTRU AMPLASARE LOCUINTE COLECTIVE Sst=23695mp** » cerută de beneficiar **PENTRU A-SI CONTINUA DEMERSURILE DE CONSTRUIRE A UNUI CARTIER REZIDENTIAL.**

SURSE DOCUMENTARE

- Ridicare topografică pentru PUZ sc. 1 :1000
- Plan Urbanistic General al com.BLEJOI
- Acte de proprietate
- Deplasări în teren
- Studiu de circulație PUZ Marconsales Imob S.R.L.
- Studiu geotehnic PUZ Marconsales Imob S.R.L.
- PUZ aprobat cu HCL nr.45/ 2.11.2005
- Avize solicitate prin CU

2.STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

Încadrarea în teritoriu și Evoluția Zonei

Terenul studiat se afla în extremitatea Nord-Vestică a comunei Blejoi. De la momentul introducerii în intravilan a amplasamentului studiat, în 2005, nu s-a manifestat intenția de construire de către foștii proprietari. Terenul situat la Nord -est de acest amplasament se afla deasemeni în intravilan conform HCL de aprobare PUZ « Oprea și Potocea »

În 05.04.2007 investitorii acestei documentații devin proprietari ai 16278mp conform actului de Vanzare-Cumparare autentificat cu nr.935/05.04.2007 la BNP Minea Octavian din mun.Ploiesti. 499 mp din suprafața studiată o reprezintă drumul local, iar 972mp din aceeași suprafață sunt rezerva aflată la dispoziția localității - A104/119, iar 1437mp sunt reprezentați de drumul propus prin PUZ Marconsales Imob S.R.L., proprietatea privată a S.C.Don International Prestconstrct S.R.L- NC27006 ca de altfel și NC 27007.

Zona este deservită de o grădiniță particulară situată la ~50m pe De104/171 spre strada Hortensiei

Amplasamentul are următoarele vecinătăți:

- Nord-Est- rezerva a CL Blejoi T16, parcela A104/119
- Sud-Vest-Drum
- Sud-Est-nr.cad.21719
- Nord-Vest-extravilan T16, parcelele A104/161/1-A104/146/1

PARTENERUL IDEILOR TALE

Elemente ale cadrului natural

Terenul se prezinta relativ plat.

Circulația

Terenul are acces auto SI PIETONAL DIN De 104/171, drum balastat cu prospect de ~4,0m, drum pentru care s-a prevazut un prospect de 9m intre aliniamente prin PUZ aprobat

Ocupația terenului

Terenul studiat , pana la data elaborarii prezentei documentatii a fost destinat culturilor agricole. Terenul se afla partial in zona de protectie a unei retele S.C.Conpet S.A.. Regimul de inaltime al constructiilor din vecinatatea amplasamentului studiat este preponderant P+1--P+1+M, in vecinatate fiind reglementat pentru locuinte colective un POT =35%., cu CUT =1,26

Echipare edilitară

Amplasamentul studiat beneficiaza de posibilitatea racordarii prin extindere din De 104/171 la apa, canalizare, energie electrica si gaze naturale.

Probleme de mediu

Terenul studiat este stabil, lipsit de fenomene naturale active, fiind bun de fundare.

Principalele disfuncționalități

- Situarea amplasamentului la un drum nemodernizat
- Situarea terenului in zona de protectie a conductei Conpet

CAPITOLUL 3 - PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

-Ridicarea topografica recent, avizata de O.J.C.G.C

-Studiul geotehnic intocmit S.C.Coges Grup S.R.L. pentru PUZ Marconsales Imob S.R.L. concluzionează pozitiv o parte din terenul studiat

3.2. PREVEDERI ALE P.U.Z.

Terenul studiat este situat partial in intravilan in **Trup nr.11, UTR nr.30** cu :-Zona de locuinte si functiuni complementare cu POT=35%, CUT=1,05, Rh=P+2, din care partial in zona cu restrictie de construire pana la constituirea unui lot ce indeplineste conditiile din RGU, art.30
-Utilizari pemise :pt zona de locuinte individuale-locuinte individuale cu regim mic de inaltime

PARTENERUL IDEILOR TALE

-dotari de interes public compatibile cu zona de Locuinte

-anexe, spatii verzi, zone sportive, drumuri interioare

-Spatii verzi minim 20% din parcela

si -Zona cai de comunicatii

Si partial in UTR nr.52-zona locuinte colective cu POT max=35%, CUT max=1,26, Rh max=P+2+M- - Hmax -14m, spatii verzi minim 30%

-retrageri de la aliniament la drum existent-4,5m

-retrageri de la aliniament la drumuri propuse-2,25m

-retrageri laterale conform Codului Civil

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Cadrul natural contribuie la valorificarea potențialului acestui teritoriu prin:

terenul este plat in zona amplasamentului propus, lipsit de riscuri naturale

3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI-Dezvoltarea circulației în zonă

Se propune realizarea tramei de circulatie conform studiului de circulatie cu modernizarea De 104/171 la 9m intre aliniamente .

3.5. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ - REGLEMENTĂRI BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

- terenul studiat sa apartina unui nou UTR-52A cu urmatoarea zonare functionala :
- -Zona de locuinte colective si functiuni complementare cu indicatorii urbanistici maximali : POT=35%, CUT=1,26, Rh max=S+P+2 +M, Hmax=14m
 - retrageri de la aliniament minim 2,25m, 3m, respectiv 4,5 la De 104/171
 - retrageri laterale de minim 2m pe o latura, respectiv 3 pe cealalta pentru locuinte in sistem izolat si de minim 3 m pentru locuintele construite in sistem cuplat
 - retrageri posterioare de minim 3m
 - retrageri intre constructii amplasate pe acelasi lot minim 5m , respectiv minim 3m pentru constructii cu structura usoare, parter
 - spatii parcare pentru toate apartamentele create+ 6 locuri de parcare suplimentare pentru vizitatori pentru zona de locuinte colective reglementata anterior, respectiv numarul de apartamente nou create+5 locuri de parcare pentru vizitatori din care minim ½ asigurate in subsol pentru ca procentul minim de spatii vezi realizat sa fie mai mare
 - spatii vezi minim 30% din parcela
- **Zona de Locuinte individuale si functiuni complementare** cu indicatorii urbanistici maximali : POT=40%, CUT=1,2, Rh max=P+2, Hmax=12m cu restrictie de construire pana la constituirea unui lot ce indeplineste conditiile din RGU, art.30

PARTENERUL IDEILOR TALE

- Zona de Locuinte individuale si semicolective si functiuni complementare cu indicatorii urbanistici maximali : POT=40%, CUT=1,2, Rh max=P+2, Hmax=12m
- Zona Cai de Comunicatii Rutiere

- Suprafata teren locuinte colective 10255mp
- Sc posibil 3589,25mp
- Scd posibil 12921mp
- Spatii verzi aferente zonei minim 3076mp

- Suprafata teren locuinte individuale 8318,9mp (19 loturi)

- Sc posibil 3327mp

- Scd posibil 9982mp

- Spatii verzi aferente zonei minim 2495mp

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

ALIMENTAREA CU GAZE

-Se va realiza extindere a retelei existente la De 104/171.

ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICĂ

-Se va realiza extindere a retelei LEA 0,4kV existente la De 104/171 cu post de transformare.

PROPUNERI INVESTIȚII DE UTILITĂȚI – ALIMENTARE CU APĂ ȘI CANALIZARE

ALIMENTARE CU APĂ

--Se va realiza extindere a retelei existente la De 104/171.

CANALIZARE APE UZATE MENAJERE

--Se va realiza extindere a retelei existente la De 104/171.

GOSPODARIREA DESEURILOR

-deseurile menajere vor fi colectate selectiv si vor fi preluate de societatea de salubritate locala saptamanal

3.7. PROTECȚIA MEDIULUI

Nu sunt evidentiaste activitati ce pot afecta mediul inconjurator

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

Va trece in domeniul public al localitatii toata trama stradala propusa

3.9. CAPACITATI DE TRAFIC

Traficul estimat pentru trama de drumuri nou propusa va fi de
~150autoturisme /zi

Costurile necesare pentru realizarea investitiei vor fi suportate de beneficiar

Arh. LIDIA ENE