



PROIECTARE • LOCUINTE • HOTELURI • RESTAURANTE  
• SPATII COMERCIALE • CONSTRUCTII SI INSTALATII INDUSTRIALE  
Arhitect Diplomat BOGDAN GEORGESCU  
PLOIESTI, tel : 0722- 58.88.05  
**S.C. BIG ARHIGEO S.R.L**

# MEMORIU DE PREZENTARE

- Denumirea lucrării: **STUDIU DE OPORTUNITATE PENTRU PUZ-SCHIMBARE DESTINATIE DIN ZONA REZIDENTIALA CU CLADIRI CU MAI MULT DE DOUA NIVELURI, LOCUINTE COLECTIVE IN ZONA MIXTA INSTITUTII SI SERVICII SI ZONA REZIDENTIALA CU CLADIRI CU MAI MULT DE DOUA NIVELURI, LOCUINTE COLECTIVE SI MAJORARE CUT LA 2,90**
- Amplasament **mun. Ploiesti, str. Lupeni, nr. 6B**
- Beneficiar: **S.C. NOVADEX & CA S.R.L.**
- Proiectant: **S.C. BIG ARHIGEO S.R.L**
- Data elaborării: **28.12. 2015**

## ***1.2. Obiectul documentatiei***

---

Prezenta documentatie Studiu de oportunitate privind intocmire

**PUZ - Schimbare destinatie din zona rezidentiala cu cladiri cu mai mult de doua niveluri, locuinte colective in zona mixta a institutiei si servicii si zona rezidentiala cu cladiri cu mai mult de doua niveluri, locuinte colective (Sst = 1015mp) si majorare CUT la 2,90 este o etapa premergatoare realizarii unui complex mixt cu institutiei si servicii la etajele inferioare si locuinte colective la etajele superioare.**

## ***1.3. Surse documentare***

---

- Planul Urbanistic General al orasului Ploiesti ;
- Acte de proprietate
- Ridicare topografică sc. 1:500
- Deplasari in teren

## **CAPITOLUL 2 – STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII**

### **2.1. Evoluția zonei**

---

- Terenul este proprietatea:  
-- S:C. Novadex CA S.R.L. conform contractului de vanzare cumparare autentificat cu nr..898/ 08.04.2015 si a extrasului de carte funciara de informare nr. 62307/ 12.06.2015 eliberat de BCPI Ploiesti

### ***Incadrarea în localitate***

Terenul studiat, are o formă trapezoidală și este situat în partea central-sudică a municipiului..

vecini:

- la Nord – str. Lupeni
- la Est – str. Cavalului
- la Vest - Domeniul Public al Municipiului Ploiesti.
- la Sud - De 613 – str. Alexandru Glinka

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

---

Amplasamentul se prezintă relativ plat, diferența maximă de nivel fiind de 0,5m pe direcția est - vest.

### **2.4. Circulația**

---

Terenul studiat are acces pe trei laturi din str.Lupeni, str.Cavalului și str.Alexandru Glinka. Pentru strada Lupeni din care se face accesul principal prin PUG se prevede o retragere minimă obligatorie de 14m din axul acesteia

### **2.5. Ocuparea terenurilor**

---

Pe amplasament se afla o construcție (subsol) nefinalizată. În vecinătate sunt edificate locuințe colective cu regim de înălțime P+4 și locuințe individuale

### **2.6.Echiparea edilitară**

---

Există posibilități de racordare la toate rețelele edilitare: apă, energie electrică, gaze naturale, canalizare și telefonie

### **2.7. Probleme de mediu**

---

Datorită funcțiunii obiectivului propus nu sunt evidențiate probleme de mediu.

### **2.8. Opțiuni ale populației**

---

Comunitatea locală este favorabilă intenției beneficiarului prin acordul dat de primărie, sprijinind demersurile investitorilor interesați în vederea realizării de noi obiective și valorificarea resurselor locale și forța de muncă disponibilă, în condițiile protejării mediului natural.

Punctul de vedere al elaboratorului prezentului PUG este de asemenea favorabil solicitării beneficiarului, considerând iminentă intenția acestuia.

## **CAPITOLUL 3 - PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ**

### **3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare**

---

Ridicarea topografică a terenului studiat, scară 1: 500, cu cote și curbe de nivel, arată că terenul se prezintă relativ plat fără diferențe semnificative de înălțime.

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

---

Din punct de vedere al încadrării amplasamentului în documentațiile aprobate, terenul este situat în intravilan în UTR nr. S9- **zona rezidențială cu clădiri cu mai mult de două niveluri, locuințe colective** cu indicatorii urbanistici maximali POT=50%, CUT=1,5, Rhmax=P+2-4, P+5-10, regim de aliniere 14 m din axul str. Lupeni, retrageri laterale și posterioare conform codului civil, retragere între 2 construcții, minim înălțimea celei mai înalte sau mai puțin cu studiu de însoțire

Categoria de folosință a terenului este curți construcții

### **3.3. Valorificarea cadrului natural**

---

Amplasarea investiției nu va conduce la schimbarea destinației terenului din zonele învecinate, acestea fiind utilizate în continuare în scopuri locative

În absența unor emisii de poluanți din procesele tehnologice desfășurate pe amplasament, posibilitatea dezvoltării oricăror culturi agricole pe terenurile învecinate nu va fi afectată.

### **3.4. Modernizarea circulației**

---

Nu se propun modernizări suplimentare ale arterelor de circulație existente acestea fiind modernizate la prospectele existente

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

Se propune ca terenul studiat să aparțină unui nou UTR, nr. **S 9.1** cu următoarele prevederi:

---

- **Zona funcțională mixtă instituții și servicii și zona rezidențială cu clădiri cu mai mult de două niveluri, locuințe colective;**
  - **Indicatori urbanistici maximali: POT = 50%, CUT max = 2,9 din care maxim 1,8 cu locuințe colective, regim de înălțime maxim S+P+8, număr apartamente 20 cu minim 30 de locuri de parcare asigurate. Suplimentar se vor asigura minim 10 locuri de parcare pentru zona de instituții și servicii**
- 

## **CAPITOLUL 5 – ASIGURAREA UTILITĂȚILOR**

Pentru realizarea și exploatarea investiției vor fi asigurate următoarele utilități:

- a) Energie electrică-bransament propus.
- b) Alimentarea cu apă. –bransament propus
- c) Gaze naturale. —bransament propus
- d) Salubritate. Contract cu firma salubritate locală.
- e) Canalizare. –Bransament propus

### **COSTURI AFERENTE INVESTIȚIEI**

Costurile aferente asigurării rețelelor necesare și ale investiției vor fi suportate de investitori .

### **NORME DE TRAFIC**

Circulația adusă de investiția ce urmează să se materializeze pe amplasament va fi de 30 autovehicule pe zi pentru locuințe, respective maxim 50 de autovehicule pe zi pentru

zona de institutii si servicii.Locurile de parcare necesare vor fi asigurate la subsolul constructiei

### **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.

Vor fi prevăzute spații verzi cu rol de protecție între aliniament si regimul de aliniere, totodată creând îmbunătățirea microclimatului și înfrumusețarea peisajului

**Î N T O C M I T**  
**Arh. BOGDAN GEORGESCU**