



MEMORIU DE PREZENTARE

- Denumirea lucrării: **STUDIU OPORTUNITATE - PUZ - PENTRU COMPLEX COMERCIAL LA PARTER SI LOCUINTE COLECTIVE P+7+8 Retras - SCHIMBARE DESTINATIE DIN ZONA UNITATI INDUSTRIALE IN ZONA MIXTA INSTITUTII SI SERVICII SI LOCUINTE COLECTIVE (S=8000 mp)**
- Amplasament: **mun.Ploiesti, str.TARGOVISTE, nr. 4 A , LOT 2, NC.142109**
- Beneficiar: **SC REGENCY COMPANY SRL**
- Proiectant: **Arh. BOGDAN GEORGESCU**
- Data elaborării: **04. 2020**

1.2. Obiectul documentatiei

• Prezenta documentatie privind intocmire **PUZ - PENTRU COMPLEX COMERCIAL LA PARTER SI LOCUINTE COLECTIVE P+7+8 Retras - SCHIMBARE DESTINATIE DIN ZONA UNITATI INDUSTRIALE IN ZONA MIXTA INSTITUTII SI SERVICII SI LOCUINTE COLECTIVE (S=8000 mp)** este o etapa intermediara in demersurile beneficiarului, **SC REGENCY COMPANY SRL** de a amplasa pe teren o constructie cu functiune mixta (institutii la etajele inferioare si locuinte colective la cele superioare).
SC REGENCY COMPANY SRL. A initiat un PUZ in anul 2018 care a fost aprobat cu HCL. 390/27.09.2018, pentru "Atribuire indicatori urbanistici si stabilire retrageri pentru amplasare deposit materiale de constructii , sediu administrative si showroom.

1.3. Surse documentare

- Planul Urbanistic General al mun.Ploiesti;
- Documentatii de urbanism avizate in zona
- Acte de proprietate
- Ridicare topografică sc. 1:1000
- Deplasari in teren

CAPITOLUL 2 – STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

- Terenul pentru care s-a demarat documentatia sunt proprietatea **SC REGENCY COMPANY SRL**. conform: CVC autentificat cu nr.1520/19.10.2016 la SPN AD LITTERAM DIN MUN.BUCURESTI
- In apropierea zonei de studiu s-a elaborat si aprobat o documentatie de urbanism pentru NITA MARIAN , documentatie ce a fost aprobata cu HCL Ploiesti nr.25/18.02.2019, PUZ-SCHIMBARE DESTINATIE DIN ZONA UNITATI INDUSTRIALE IN ZONA MIXTA INSTITUTII SI SERVICII SI LOCUINTE COLECTIVE SI REGLEMENTARE INDICATORI URBANISTICI MAXIMALI (S=8570mp)
- Tendinta de dezvoltare a zonei este de realizare de constructii din sfera institutiilor si serviciilor si a locuintelor, in zona functionand mai multe showroom-uri si spatii comerciale si deasemeni si multe locuinte colective

2.2. Încadrarea în localitate

Terenul studiat se afla in extremitatea nordica a mun.Ploiesti, la str.Targoviste, nr. 4.

2.3. Elemente ale cadrului natural

Amplasamentele studiate nu au diferente considerabile de nivel.

2.4. Circulația

Amplasamentul studiat are acces neamenajat din str.Targoviste ce are deschidere la doua strazi .

2.5. Ocuparea terenurilor

Terenul studiat este liber de constructii.

2.6.Echiparea edilitară

In zona teritoriului studiat exista toate retelele edilitate:energie electrica, apa, canalizare, gaze naturale si telefonie, constructiia propusa urmand a se racorda la ele.

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 prin acordul dat de primarie , sprjind 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: 1000 , cu cote si curbe de nivel , arata ca terenul este o zona cu suprafata plana. Terenul nu prezinta probleme de stabilitate .

3.2. Prevederi ale P.U.G /PUZ

Din punct de vedere al încadrării amplasamentului în documentațiile aprobate, terenul este situat in UTR N1a-, avand ca zona functionala In-zona unitati industriale fara indicatori urbanistici maximali definiti, avand retragere de la aliniament reglementata la 3m

SC REGENCY COMPANY SRL. A initiat un PUZ in anul 2018 care a fost apronat cu HCL. 390/27.09.2018, pentru "Atribuire indicatori urbanistici si stabilire retrageri pentru amplasare deposit materiale de constructii , sediu administrative si showroom

In apropierea zonei de studiu s-a elaborat si aprobat o documentatie de urbanism pentru NITA MARIAN , documentatie ce a fost aprobata cu HCL Ploiesti nr.25/18.02.2019, PUZ-SCHIMBARE DESTINATIE DIN ZONA UNITATI INDUSTRIALE IN ZONA MIXTA INSTITUTII SI SERVICII SI LOCUINTE COLECTIVE SI REGLEMENTARE INDICATORI URBANISTICI MAXIMALI (S=8570mp)

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 circulatiei

Prin prezenta documentatie se propune pastrarea prospectelor si reglementarea unui acces din str.Targoviste.

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

Se propune ca terenul studiat sa apartina unui nou UTR si anume UTR N1-a 1 cu :

-Zona mixta institutii si servicii si locuinte colective-IS/Lc, cu indicatori urbanistici maximali: POT=50%, CUT=2,80 , Rh=P+7+8 retras

CAPITOLUL 5 – ASIGURAREA UTILITATILOR

Bransamentele se vor executa la toate utilitatile existente pe str.Targoviste

COSTURI AFERENTE INVESTIȚIEI

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

NORME DE TRAFIC

Datorita cresterii indicatorilor urbanistici maximali pentru constructia propusa se vor evidenta cresteri si asupra normelor de trafic, insa destul de reduse.

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

Ath. BOGDAN GEORGESCU



