

**MEMORIU DE PREZENTARE**

* Denumirea lucrarii: **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 , NC.142110**
* 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
* PUZ aprobat cu HCL. 390/27.09.2018
* Acte de proprietate
* Ridicare topografică sc. 1:1000
* Deplasari in teren
* Studiul Geotehnic

**CAPITOLUL 2 – STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII**

***2.1. Evoluţia 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 , NC.142110
* 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) - **UTR. N1-a-2**
* 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

ZONA STUDIATA S = 23000mp

ZONA REGLEMENTATA S = 8000mp

***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, se prezinta relativ plat.

Este amplasat in estul municipiului Ploiesti si are urmatoarele vecinatati:

-N – NC. 131161

-S - str. Targoviste – NC 143908

-E – str. Targoviste – NC 143908

-V – NC. 142109

Parametrii seismici caracteristici zonei (conform normativului P100/1 – 2013) :

- perioada de colţ a spectrului de răspuns : Tc = 1,6 sec

- valoarea de vârf a acceleraţiei terenului pentru cutremure având IMR=100ani : ag=0,35g

Categoria geotehnică : 2 (risc moderat)

***2.4. Circulaţia***

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

Profilul transversal existent al strazii Targovistei -tronson principal - in aceasta zona latimea existenta a drumului asfaltat este de minim 8,80m parte carosabila , incadrata de trotuar sau zona neamenajata .

Profilul transversal existent al strazii Targovistei -tronson secundar- latimea existenta a drumului asfaltat este de minim 7,00 m incadrata de zona neamenajata .

Circulatia se desfasoara pe doua fire iar marcajul este cu linie discontinua.

***2.5. Ocuparea terenurilor***

In prezent pe teren se afla 3 constructii cu functiunea de „constructii industriale si edilitare” avand Sc=856mp, Scd=1288mp, POT existent=10,70%, CUT existent=0.16. Constructiile sunt propuse spre desfiintare pentru realizarea noilor investitii. Cladirile C3, C4, C5, C6, C7 care apar in extrasul de carte funciara Nr. 34189/22.04.2020 au fost desfiintate conform autorizatie de desfiintare AD nr.9 /2018 si nu au fost radiate in cadrul ANCPI.

***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.

Retea de apa OL200/AZBO200 si PEID110 (retea hidranti)

Retea canalizare B400/Circular

Retea gaze GN 6N OL RPØ1/4” si GN 6N OL RPØ3”

Retea termoficare VEOLIA ENERGIE PRAHOVA – 2xDn150 - canal termic betonat

Retea telefonie TELECOM – subterana

Retea electrica LES 6kv si 0,4kv

***2.7. Probleme de mediu***

Datorita functiunii obiectivului propus nu sunt evidentiate probleme de mediu.

**CORELAREA CU DIRECTIVA SEVESO – aviz SEVESO nr. ...................**

**In baza legii Nr. 59/2016 din 11 aprilie 2016 privind controlul asupra pericolelor de accident major in care sunt implicate substante periculoase si a Oridnului nr 3710/1212/99/2017 privind aprobarea Metodologiei pentru stabilirea distantelor adecvate fata de sursele potentiale de risc din cadrul amplasamentelor care se incadreaza in prevederile Legii nr. 59/2016 privind controlul asupra pericolelor de accident major in care sunt implicate substante periculoase in activitatile de amenajare a teritoriului si urbanism , amplasamentul studiat a fost verificat din punct de vedere al planselor de risc conform incadrarilor ISU Prahova si Agentia pentru Protectia Mediului Prahova.**

**Fata de “Ploiesti \_ LUKOIL \_ DGRSRGFEGF \_ TOX \_ SobaClaus \_ 0,00001 \_ 29032018 \_ 60minCM1” amplasamentul se afla la o distanta de 5840.87 m**

***2.8. Principalele disfuncţionalităţi***

* Vecinatatea cu terenuri si constructii care sunt lasate in degradare.
* Organizarea circulatiei auto

***2.9. Opţiuni ale populaţiei***

Comunitatea locala este favorabila intentiei beneficiarului prin acordul dat de primarie , 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: 1000 , cu cote si curbe de nivel , arata ca terenul este o zona cu suprafata plana.

Studiul geotehnic - terenul nu prezinta probleme de stabilitate , incadrandu-se in categoria geotehnica: 2 (risc moderat)

Studiul de circulatie trateaza amenajarea accesului si a parcajelor din incinta imobilului studiat.

***3.2. Prevederi ale P.U.G /PUZ***

Din punct de vedere al încadrării amplasamentului în PUG aprobat, terenul este situat in UTR N-1a, 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. **UTR N – 1a1** : POT = 60 %, CUT = 1,8, Regim de înălţime = S/D + P+3

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) **UTR. N1-a-2**

***3.3. Valorificarea cadrului natural***

Amplasarea investitiei nu va conduce la schimbarea destinaţiei 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 acceselor din str.Targoviste.

Se recomanda realizarea de accese separate atat pentru spatiul comercial cat si pentru cel al imobilului de locuinte , pentru a crea atat pentru viitorii riverani cat si pentru viitorii clienti circuite separate.

*Strada Targovistei -tronson principal- p*rospectul propus fiind alcatuit din

8,80 m parte carosabila

2 x 2,50 m trotuare

si spatii verzi pana la limitele de proprietati .

*Strada Targovistei -tronson secundar- p*rospectul propus fiind alcatuit din

7,00 m parte carosabila

1 x 1,50 m trotuare pe latura dinspre proprietate

Si pe partea opusa spatii verzi pana la limitele de proprietate .

In studiul de circulatie este aprobat minim 1,2 locuri de parcare pentru fiecare unitate locativa

In propunerea de mobilare si studiul de fundamentarea circulatiei sun propuse 159 locuri parcare : 42 locuri in subteran si 117 locuri suprateran = 63 locuri pentru spatii comerciale si servicii (2400mp/40mp pentru loc parcare) + 96 locuri pentru apartamente ( 80apartamente x 1,2 locuri pentru un apartament)

***3.5. Zonificarea funcţională – reglementări , bilant teritorial , indicatori urbanistici***

Constructiile existente se vor desfiinta in afara de C8 (post trafo) care se va mentine .

Se propune ca terenul studiat sa apartina unui nou UTR si anume **UTR N1-a1** cu functiunea

-**Zona mixta institutii si servicii si locuinte collective - IS/Lc** ,

cu indicatori urbanistici maximali:

**POT=50%,**

**CUT=2,80 ,**

**Rh. max=P+7+8 retras ,**

**H max = 34 m**

-Retragere 5.0 m fata de aliniamentul existent la strada Targovistei -tronson principal

-Retragere 5.0 m fata de aliniamentul existent la strada Targovistei -tronson secundar

-Retragere 5.0 m pentru limita de proprietate Nord si Vest

-Retragerea fata de axul strazii Targovistei (profil 1-1 tronson principal) va fi de minim 16m

-Retragerea fata de axul strazii Targovistei (profil 2-2 tronson secundar) va fi de minim 11,73m

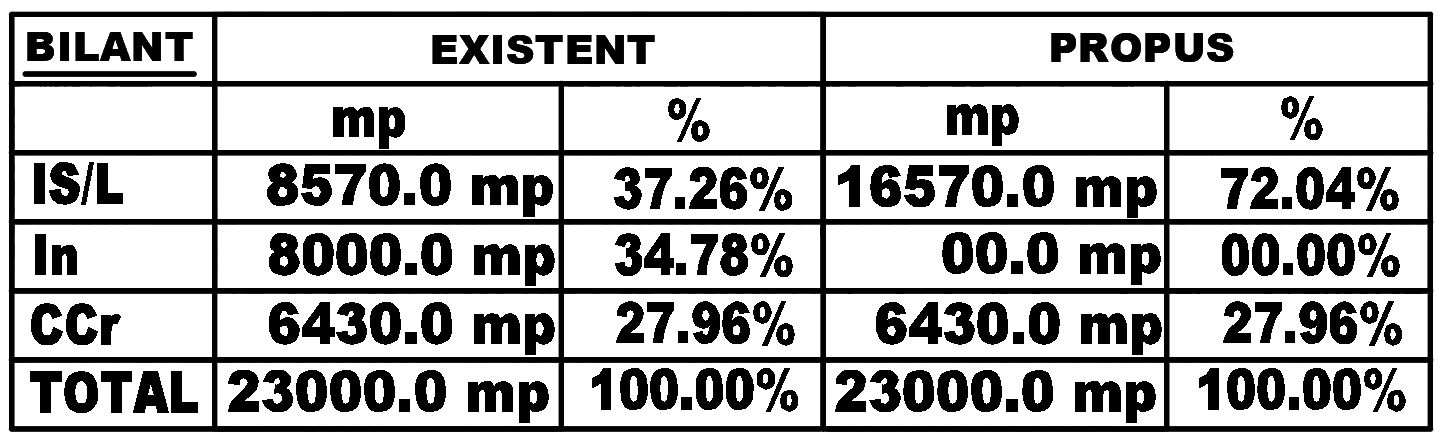
-clădirile vor respecta între ele minim inaltimea celei mai inalte sau mai putin numai in baza unui studiu de insorire,

Pentru a evita amplasarea locuintelor în zona de umbră, se va respecta distanta între clădiri mai mare sau cel putin egală cu înăltimea clădirii celei mai înalte sau se va elabora studiu de insorire pentru reducerea distantei

-- conform Ordinului Ministerului Sanatatii nr 119/2014 Art. 3 aliniatul 1 cu modificarile din OMS 994/2018 camerele de locuit propuse si din vecinatate vor avea lumina naturala de minim 1,5 ore la solstitiul de iarna ,

-- conform Normativ privind protectia cladirilor de locuinte ( revizuire NP 016-96 ) indicativ NP 057-02 , durata de insorire pentru cel putin una din incaperile de locuit , intr-o zi de referinta ( 21 februarie sau 21 octombrie ) trebuie sa fie cel putin 2 ore

La proiectarea si constructia blocurilor de locuinte se va tine cont de orientarea camerelor fata de punctele cardinale, de vânturile dominante, de curentii locali de aer, care se produc în ansamblurile de constructii înalte, si de însorirea maxima din timpul verii , conform Art. 19. - (2) din OMS 119/2014 cu modificarile din OMS 994/2018



**CAPITOLUL 5 – ASIGURAREA UTILITATILOR**

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

-alimentare cu apa din Retea de apa OL200 si PEID110 (retea hidranti)

-evacuare ape uzate Retea canalizare B400/Circular

-alimentare cu gaze din Retea gaze GN 6N OL RPØ3”

-alimentare cu agent termic din Retea termoficare VEOLIA ENERGIE PRAHOVA – 2xDn150 - canal termic betonat

-racordare la Retea telefonie TELECOM – subterana

-racordare la Retea electrica LES 6kv

**OPTIUNI ALE POPULATIEI**

Prin marirea numarului de unitati locative , intr-o zona aflata in curs de dezvoltare populatia considera favorabila reglementarea propusa prin prezentul PUZ.

**APRECIEREA ELABORATORULUI**

Punctul de vedere al elaboratorului prezentului PUZ este de asemenea favorabil solicitarii investitoruluii, considerand iminenta intentia acestuia.

**COSTURI AFERENTE INVESTIŢIEI**

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

**NORME DE TRAFIC**

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

Se recomanda asigurarea unui coeficient de parcare de mim 1.2% pentru un apartament propus (in propunerea de mobilare sunt propuse 80 apartamente x1,2 = 96 parcari) si 63 locuri parcare pentru spatiile comerciale propuse .

**IMPACTUL ASUPRA FACTORILOR DE MEDIU**

Constructiile proiectate nu prezintă nici un fel de elemente funcţionale sau de alta natură care ar putea prejudicia mediul natural şi construit existent.

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

**PRIORITATI DE INTERVENTIE, MASURI IN CONTINUARE**

Autorizarea si realizarea etapizata a unitatilor locative

Amenajarea echiparii edilitare .

**Î N T O C M I T**

**Arh. BOGDAN GEORGESCU**