

**MEMORIU DE PREZENTARE**

* Denumirea lucrarii: **PUZ-SCHIMBARE DESTINATIE DIN ZONA UNITATI INDUSTRIALE IN ZONA MIXTA INSTITUTII SI SERVICII SI LOCUINTE COLECTIVE SI REGLEMENTARE INDICATORI URBANISTICI MAXIMALI (S=8570mp)**
* Amplasament  **mun.Ploiesti, str.TARGOVISTE, nr. 4 A , LOT 2, NC.142109**
* Beneficiar: **NITA MARIAN LORIN**
* Proiectant: Arh. BOGDAN GEORGESCU
* Data elaborării: 08. 2017

***1.2. Obiectul documentatiei***

* Prezenta documentatie privind intocmire **PUZ-SCHIMBARE DESTINATIE DIN ZONA unitati industriale IN ZONA MIXTA INSTITUTII SI SERVICII SI LOCUINTE COLECTIVE SI REGLEMENTARE INDICATORI URBANISTICI MAXIMALI (S=8570mp)** este o etapa intermediara in demersurile beneficiarului, **NITA MARIAN LOVIN.** de a amplasa pe teren o constructie cu functiune mixta (institutii la etajele inferioare si locuinte colective la cele superioare).

***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. Evoluţia zonei***

* Terenul pentru care s-a demarat documentatia sunt proprietatea **NITA MARIAN LORIN.**.conform:- CVC autentificat cu nr.1660/14.11.2016 la SPN AD LITTERAM DIN MUN.BUCURESTI
* In apropierea zonei de studiu s-a elaborat si aprobat o documentatie de urbanism pt Total Trans S.R.L., documentatie ce a fost aprobata cu HCL Ploiesti nr.245/28.07.2016
* 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

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

Amplasamentele studiate nu au diferente considerabile de nivel.

***2.4. Circulaţia***

Amplasamentul studiat are acces neamenajat din str.Targoviste ce are ~19m latime

***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 evidentiate probleme de mediu.

***2.8. 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. Terenul nu prezinta probleme de stabilitate .

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

Din punct de vedere al încadrării amplasamentului în documentaţiile 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

In apropierea amplasamentului a fost aprobat in 2016 un PUZ pentru Total Trans S.R.L. cu zona unitati industriale si depozite cu indicatorii urbanistici maximali POT= - %, CUT= -, regim maxim de inaltime P+1, pentru care s-a prevazut perdele de protectie

***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.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **BILANT TERITORIAL:** | **Suprafata** | **%** |
| **Suprafata terenului** | **8570,0mp** | **(100%)** |
| **Suprafata construita** | **4285,00mp** | **(50,00%)** |
| **Suprafata alei carosabile si pietonale propuse** | **3428,00 mp** | **(40,00%)** |
| **Spatii Verzi** | **857,00 mp** | **(10,00%)** |

***3.4. Modernizarea circulatiei***

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

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

Se propune ca terenul studiat sa apartina unui nou UTR si anume UTR N1-a-2 cu :

-Zona mixta institutii si servicii si locuinte colective-IS/Lc, cu indicatori urbanistici maximali: POT=50%, CUT=3,0 , Rh=P+9

**CAPITOLUL 5 – ASIGURAREA UTILITATILOR**

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

**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.

**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.

**Î N T O C M I T**

**Arh. BOGDAN GEORGESCU**