



MEMORIU DE PREZENTARE

- Denumirea lucrării: **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, LOT 2, NC.142109**
- Beneficiar: **NITA MARIAN LOVIN**
- Proiectant: **Arh. BOGDAN GEORGESCU**
- Data elaborării: **07. 2017**

1.2. Obiectul documentatiei

- Prezentarea documentatiei privind intocmirea **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 (institutiile la etajele inferioare si locuinte colective la cele superioare).

1.3. Surse documentare

- Planul Urbanistic General al mun.Ploiesti;
- Plan Urbanistic Zonal TOTAL TRANS
- 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 **NITA MARIAN LOVIN**..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 de asemenea 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. Circulația

Amplasamentul studiat are acces neamenajat din str.Targoviste

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, constructiile propuse au mand 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 , sprijinind 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 N1-, 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=30%, CUT=1,0, regim maxim de inaltime P+1, pentru care s-a prevazut perdele de protectie

3.3. Valorificarea cadrului natural

Amplasarea investitiei nuva conduce la schimbarea destinației terenului din zonele învecinate sau la ridicarea restrictiei de construire pentru acestea.

3.4. Modernizarea circulației

Prin prezentarea documentației se propune păstrarea prospectelor și reglementarea unui acces din str. Targoviste

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

Se propune ca terenul studiat să aparțină unui nou UTR și anume UTR N1-a-3 cu :

- Zonă mixtă în instituții și servicii ilocuințe colective-IS/Lc, cu indicatori urbanistici maximali: POT=50%, CUT=3,5, Rh=P+7

CAPITOLUL 5 – ASIGURAREA UTILITĂȚILOR

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

COSTURI AFERENTE INVESTIȚIEI

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

NORME DE TRAFIC

Datorită creșterii indicatorilor urbanistici maximali pentru construcția propusă se vor evita creșterea și a supra-normelor de trafic, însă destul de reduse.

IMPACTUL ASUPRA FACTORILOR DE MEDIU

Construcțiile proiectate nu prezintă niciun fel de element funcțional sau de altă natură care ar putea prejudicia mediul natural și construit existent.

Colectarea gunoierului 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 prestări de servicii pe care le va încheia investitorul.

ÎN T O C M I T
Arh. BOGDAN GEORGESC