



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 LORIN**
- Proiectant: **Arh. BOGDAN GEORGESCU**
- Data elaborării: **07. 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;
- 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 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. 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, 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 , sprjinzind 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= - %, 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 destinației 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 funcțională – reglementări , bilant teritorial , indicatori urbanistici

Se propune ca terenul studiat sa apartina unui nou UTR si anume UTR N1-a-3 cu :

-Zona mixta institutii si servicii si locuinte colective-IS/Lc, cu indicatori urbanistici maximali: POT=50%, CUT=3,5 , Rh=P+9

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, inasa 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.

Î N T O C M I T
Arh. BOGDAN GEORGESC