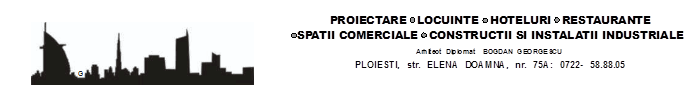
****

**MEMORIU DE PREZENTARE**

* Denumirea lucrarii: **– PUZ -SCHIMBARE DESTINATIE DIN ZONA UNITATIN INDUSTRIALE IN ZONA INSTITUTII SI SERVICII (Sst=39.900mp)**
* Amplasament: **Mun. PLOIESTI, str. TARGOVISTEI , Nr. 1, jud. PRAHOVA**
* Beneficiari: **S.C. CIOCARLIA S.R.L.** **si SC. REDEXPO SA**
* Proiectant: **arh. Georgescu Bogdan**
* Data elaborării: **04. 2018**

***1.2. Obiectul documentatiei***

Prezenta documentatie **– PUZ -SCHIMBARE DESTINATIE DIN ZONA UNITATIN INDUSTRIALE IN ZONA INSTITUTII SI SERVICII** este o etapa premergatoare in demersurile beneficiarilor de a construii pe terenurile care au generat PUZ , complexe comerciale.

Obiectul documentatiei il constituie analiza posibilitatilor si conditiilor de schimbare a destinatiei terenurilor pentru realizarea obiectivulor propuse .

Terenurile care a generat PUZ este amplasat in intravilanul Municipiului Ploiesti fiind partial in proprietatea SC. CIOCARLIA S.R.L. in suprafata de 5191 mp si partial in proprietatea SC. REDEXPO SA. In suprafata de 17.244 mp.

Conform PUG si RLU ale localitatii – documentatii aprobate , terenurile reglementate este situat in intravilanul localitatii apartinand de unitatea teritoriala N 1a .

Prin aceasta documentatie nu se vor cuprinde terenuri care au constructii cu intrari in legalitate .

***1.3. Surse documentare***

* Planul Urbanistic General al Municipiului Ploiesti ;
* Acte de proprietate
* Ridicare topografică sc. 1:1000
* Deplasari in teren

**CAPITOLUL 2 – STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII**

***2.1. Evoluţia zonei***

Terenurile se afla in UTR N 1a , la intersectia strazilor Sos. Vestului si Str. Targovistei , zona aflata intr-un proces de dezvoltare , in vecinatatea amplasamentului studiat fiind aprobate sau in curs de aprobare mai multe documentatii urbanistice ce au ca scop revitalizarea zonei prin construirea de locuinte colective sau constructii din sfera institutiilor si servicilor .

***2.2. Încadrarea în localitate***

Terenurile reglementate, are o formă poligonala si se afla amplasat in intravilanul Municipiului Ploiesti , la intersectia strazilor Sos. Vestului si Str. Targovistei .

**Vecini:**

N – Str. Targovistei, INTERAGRA NC. 123507

E – Str. Sos. Vestului

V – S.C. INTERPAN S.A. , NC. 142109, NC. 131161, UNISEM IMPEX SRL.

S – S.C. INTERPAN S.A. , CONSILIUL LOCAL AL MUN. PLOIESTI, NC. 131983, NC. 121141, SC. KAUFLAND

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

Amplasamentul se prezinta relativ plat cu mici diferente de nivel ,dar care nu depasesc 1 m .

***2.4. Circulaţia***

Terenurile reglementate au acces din Sos. Vestului si Str. Targovistei

***2.5. Ocuparea terenurilor***

Terenurile reglementate se afla in zona construita a municipiului si in prezent prezinta mai multe constructii edificate pe acesta .

***2.6.Echiparea edilitară***

In zona amplasamentului studiat este posibila racordarea la toate retelele edilitare .

***2.7. Probleme de mediu***

Datorita functiunii obiectivului propus nu sunt evidentiate probleme de mediu.

Se vor desfasura activitati industriale nepoluante si fara risc tehnologic ( spatii comerciale care nu prezinta riscuri tehnologice si nu implica un volum mare de transport)

***2.8. Opţiuni ale populaţiei***

Comunitatea locala este favorabila intentiei beneficiarului, 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 terenulurilor studiate , scara 1: 1000 , cu cote si curbe de nivel , arata ca terenurile este o zona cu suprafata plana cu diferente mici de nivel . Terenurile nu prezinta probleme de stabilitate .

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

Din punct de vedere al încadrării amplasamentului în documentaţiile aprobate, **terenurile sunt situate in intravilanul localitatii.**

Categoria de folosinta a terenului : **Curti constructii**

***3.3. Valorificarea cadrului natural***

Amplasarea investitiilor viitoare nu va conduce la schimbarea destinaţiei terenurilor din zonele învecinate.

***3.4. Modernizarea circulatiei***

Se vor respecta profilele prevazute in PUG si in PMUD ( su prevazut si pista de biciclete )

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

**Prin prezentul PUZ se propune, schimbarea destinatiei in Zona mixta- Institutii si servicii si depozitare,**

**Terenurile studiate vor apartine unui nou UTR N 1a 2, cu urmatoarele zone functionale :**

**- Is = Zona institutii si servicii**

**POT=60%, CUT=1.5 , Rh max=P+2 ,**

**H.max.cornisa = 14m**

**retrageri laterale pentru terenul reglentat apartinand SC. CIOCIRLIA sunt la VEST de 11 m si la SUD de 3 m**

**retrageri laterale pentru terenul reglentat apartinand SC. REDEXPO sunt la VEST de 5 m si la SUD de 8 si 5 m , la NORD de 5 m, la EST de 3 m**

**- Ppr -** Zona spatii verzi-perdele de protectie

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **BILANT TERITORIAL propus :** | **Suprafata** | **%** |
| **Suprafata zonei studiate** | **39.900 mp** | **100%** |
| **Ccr – ZONA CAI RUTIERE** | **7.530 mp** | **18,87%** |
| **In - ZONA INDUSTRIE NEPOLUANTA** | **8023 mp** | **20,10%** |
| **Is - ZONA INSTITUTII si SERVICII** | **22,435 mp** | **56,22%** |
| **Ppr - ZONA SPATII VERZI - PLANTATII CU**  **ROL DE PROTECTIE** | **1912 mp** | **4,81%** |

**Conform documentatiei “Reactualizare PUG si RLU al localitatii” aflat in curs de aprobare , terenurile studiate in PUZ va apartine UTR N 1a 2**

**Aliniamentul la Sos. Vestului va fi cel prevazut in PUG-ul localitatii si anume 17,5 m din axul strazii**

**-La Soseaua VESTULUI retragerea de la aliniament va fi de minim 15m**

**-La Str. Targovistei retragerea de la aliniament va fi de minim 11m pentru terenul reglentat apartinand SC. CIOCIRLIA**

**3.6. ASIGURAREA UTILITATILOR**

Pentru realizarea şi exploatarea investitiei vor fi asigurate următoarele utilităţi:

a) Electrica - Bransament existent la reteaua locala de Energie Electrica.

b) Alimentarea cu apă. – Bransament la reteaua locala

c) Salubrizare. Contract cu firma salubritate locala.

d) Canalizare. – Bransament la reteaua locala

**COSTURI AFERENTE INVESTIŢIEI**

Costurile aferente investiţiei şi reţelelor necesare vor fi suportate în întregime de investitor.

**NORME DE TRAFIC**

Se va respecta HGR 525/1996, pentru amenajarea locurilor de parcare necesare in corelare cu activitatea fiecarei constructii in parte.

**3. 8. 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.

Vor fi prevăzute spaţii verzi şi aliniamente cu rol de protecţie, totodată creând îmbunătăţirea microclimatului şi înfrumuseţarea peisajului.

# CAPITOLUL 4 – CONCLUZII , MASURI IN CONTINUARE

• Planul urbanistic zonal tratează unitar parcela studiată în vederea dezvoltării urbanistice armonioase, a amenajării teritoriului şi integrării construcţiilor în cadrul natural şi construit existent.

● După avizarea şi aprobarea prezentului PUZ - elaborat în conformitate cu metodologia şi cadrul conţinut în vigoare - urmează să se înainteze primăriei documentaţiile şi avizele necesare în vederea obţinerii autorizaţiei de construire.

● Proiectantul consideră că amplasamentul beneficiază de condiţii şi particularităţi deosebite din punct de vedere urbanistic, care au fost determinante în concepţia arhitecturală şi compoziţia structurală, realizând o unitate a întregului sistem prin asigurarea continuităţii funcţionale a spaţiilor şi amenajărilor proiectate.

**• PRIORITĂŢI DE INTERVENŢIE**

- Rezolvarea circulaţiei de deservire a zonei;

- Ocuparea raţională a terenurilor;

- Echiparea edilitară completă pentru întreaga zonă, proiectarea unitară şi coordonată a reţelelor;

- Aspectul arhitectural artistic;

- Respectarea regulamentului local de urbanism.

**Î N T O C M I T**

**Arh. Georgerscu Bogdan**