

**MEMORIU DE PREZENTARE**

* Denumirea lucrarii: **PUZ - RIDICARE RESTRICTIE DE CONSTRUIRE SI SCHIMBARE DESTINATIE DIN ZONA UNITATI INDUSTRIALE NEPOLUANTE SI SERVICII IN ZONA MIXTA INSTITUTII SI SERVICII SI LOCUINTE COLECTIVE SI MODIFICARE INDICATORI URBANISTICI**

● Amplasament  **municipiul PLOIESTI, Str.b-dul REPUBLICII , Nr 146-150 , jud. Prahova**

* Beneficiar: **S.C. MARISTAR COM S.R.L.**
* Proiectant: Arh. BOGDAN GEORGESCU
* Data elaborării: 21. 12 . 2017

***1.2. Obiectul documentatiei***

* Prezenta documentatie Studiu de oportunitate privind intocmire **- PUZ - RIDICARE RESTRICTIE DE CONSTRUIRE SI SCHIMBARE DESTINATIE DIN ZONA UNITATI INDUSTRIALE NEPOLUANTE SI SERVICII IN ZONA MIXTA INSTITUTII SI SERVICII SI LOCUINTE COLECTIVE SI MODIFICARE INDICATORI URBANISTICI** este o etapa intermediara in demersurile beneficiarului, **S.C. MARISTAR COM S.R.L.** de a amplasa pe teren constructii cu functiuni mixte (institutii la etajele inferioare si locuinte colective la cele superioare).

***1.3. Surse documentare***

* Planul Urbanistic General al mun.Ploiesti;
* Plan Urbanistic Zonal SMART SRL-Expirat
* 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 este proprietatea :
* **S.C. MARISTAR COM S.R.L..**.conform:- CVC autentificat cu nr.599/22.11.2017 la BIN Cosma Andreea , Ploiesti (S=21.626 mp) NC 123739

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, in aproprierea intersectiei dintre Bld Republicii cu str.Laboratorului

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

Amplasamentul studiat se prezinta relativ plat , diferenta maxima de inaltime fiind de 1m pe o lungime de ~250ml

***2.4. Circulaţia***

Amplasamentul studiat are acces amenajat din Bld. Republicii .

***2.5. Ocuparea terenurilor***

Pe terenul studiat in prezent se afla mai multe constructii C1 –Fabrica Confectii cu Sc=2430mp, C2-Punct Termic, cu Sc=60mp, C3-Cabina porata cu Sc=12mp, C4-Hala cu Sc=1170mp, C5-Copertina cu Sc=157mp, C6-Fosa in suprafata de 19mp, C7-depozit cu Sc=445mp ce adapostesc diverse functiuni de la spatii de productie la spatii de depozitare si administrare aferente acestora .

***2.6.Echiparea edilitară***

In zona terenului studiat exista toate retelele edilitate:energie electrica, apa, canalizare, gaze naturale si telefonie, constructia existenta fiind racordata la acestea.

***2.7. Probleme de mediu***

Datorita functiunii obiectivului propus nu sunt evidentiate probleme de mediu.

***2.8. Opţiuni ale populaţiei***

Optiunea comunitatii locae este favorabila intentiei beneficiarului de a inlocui functiuni industriale cu functiuni complementare zonei ce vor genera locuri de munca si spatii locative .

Punctul de vedere al elaboratorului prezentului PUZ este de asemenea favorabil solicitarii beneficiarului, considerand intentia de schimbare a destinatiei terenului benefica zonei si localitatii .

**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 (cu diferenta maxima de nivel -1m). Terenul nu prezinta probleme de stabilitate .

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

Din punct de vedere al încadrării amplasamentului în PUG , terenul este situat in UTR N7, fiind situat pe :

-Zona unitati industriale nepoluante si servicii cu restrictie de construire pana la intocmire PUZ cu POT max=35%, CUT max=1,2, ( conform CU ), retrageri laterale si posterioare conform Cod Civil

-Pp-Zona plantatii de protectie

-Regim de aliniere minim 33,00 m din ax Bld. Republicii

***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 strazilor, constructiile nou propuse urmand a avea acces din strada Bld Republicii pe trama nou constituita in incinta.Se propune realizarea a 2 accese cu raze de 12m, iesirea din incinta realizandu-se pe un singur acces cu raza de 7m

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

Se propune ca terenul studiat sa apartina unui nou UTR si anume UTR N7.a cu 2 zone functionale:

**- M1(IS/Lb)** - Zona nixta institutii si servicii si locuinte colective, cu indicatori urbanistici maximali:

**POT=50% , CUT=1,8 , Rh=P+8**(H max= 37 m) **/ P+5**(H max = 22 m )

**-Regim de aliniere 38m din ax b-dul Republicii**

**-retrageri laterale 4m , respectiv 8m**

**-retragere posterioara 4m**

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

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **BILANT TERITORIAL propus :** | **Suprafata** | **%** |
| **Suprafata terenului studiata** | **37.885 mp** | **100%** |
| **Ccr – ZONA CAI RUTIERE** | **16.259 mp** | **42,91%** |
| **Is/Lb - ZONA MIXTA MIXTA INSTITUTII si**  **SERVICII / LOCUINTE COLECTIVE** | **19.447 mp** | **51,33%** |
| **Ppr - ZONA SPATII VERZI - PLANTATII CU**  **ROL DE PROTECTIE** | **2.179 mp** | **5,76%** |

**CAPITOLUL 5 – ASIGURAREA UTILITATILOR**

Bransamentele existente la amplasament se vor pastra.In functie de debitele necesare noului cartier anumite bransamente se vor putea redimensiona pe diametre superioare

**COSTURI AFERENTE INVESTIŢIEI**

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

**NORME DE TRAFIC**

Datorita cresterii indicatorilor urbanistici maximali pentru amplasament se vor evidentia cresteri si asupra normelor de trafic, insa foarte reduse.Se vor asigura locuri de parcare in incinta atat pantru locatari cat si pentru vizitatori

**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**