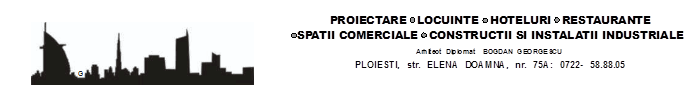
****

**MEMORIU DE PREZENTARE**

* Denumirea lucrarii: **– PUZ -SCHIMBARE DESTINATIE DIN ZONA UNITATIN INDUSTRIALE IN ZONA INSTITUTII SI SERVICII**
* Amplasament: **Mun. PLOIESTI, str. TARGOVISTEI , Nr. 1, jud. PRAHOVA**
* Beneficiari: **S.C. CIOCARLIA S.A.**
* 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 (Sst=19.400mp)** este o etapa premergatoare in demersurile beneficiarilor de a construii pe terenul care a generat PUZ , un complex comercial .

Obiectul documentatiei il constituie analiza posibilitatilor si conditiilor de schimbare a destinatiei terenului pentru realizarea obiectivului propus . .

Terenul studiat in suprafata totala de **5191 mp** amplasat in intravilanul Municipiului Ploiesti fiind proprietatea Societatii comerciale **CIOCARLIA S.R.L.**

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

***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***

Terenul 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***

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

**Vecini:**

N – Str. Targovistei

E – Str. Sos. Vestului

V – S.C. INTERPAN S.A.

S – S.C. INTERPAN S.A. , CONSILIUL LOCAL AL MUN. PLOIESTI

***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***

Terenul studiat are acces din Sos. Vestului si Str. Targovistei

***2.5. Ocuparea terenurilor***

Terenul studiat 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 comerciale fara risc tehnologic ( depozite si anexe 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 terenului studiat , scara 1: 1000 , cu cote si curbe de nivel , arata ca terenul este o zona cu suprafata plana cu diferente mici de nivel . Terenul nu prezinta probleme de stabilitate .

Studiul geotehnic incadreaza terenul studiat in categoria geotehnica 2-risc getehnic moderat

-adancimea de inghet-0.90m

-p conv=450Kpa

-Se recomanda fundare directa sub adancimea de inghet

Din punct de vedere al insoririi , terenul ce se doreste a fi reglementat prezinta in vecinatatea sa doua imobile de locuinte colective cu adresa pe Sos. Vestului la numarul 11 , bloc 1 si la numarul 13 bloc 2 . Insorirea celor doua imobile destinate locuirii nu are cum sa fie influentata de constructia propusa pe terenul reglementat, datorita poztionarii acestora in vecinatatea de Sud a terenului pentru care s-a demarat documentatia de urbanism .

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

Din punct de vedere al încadrării amplasamentului în documentaţiile aprobate, terenul este situat in intravilanul localitatii in UTR N1a si are urmatoarea zonare functionala**:**

**-Zona unitati industriale –In ce are reglementati prin HCL nr.525/2017 POT max=60%, CUT max=1,5**

**-Zona perdele de protectie Ppr**

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

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

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

**Terenul studiat va apartine unui nou UTR N 1a 4, cu urmatoarele zone functionale :**

**- Is = Zona institutii si servicii**

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

**H.max.atic = 14m**

**retrageri laterale 11 m si posterioare 3 m**

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

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **BILANT TERITORIAL propus :** | **Suprafata** | **%** |
| **Suprafata terenului REGLEMENTAT** | **5191 mp** | **100%** |
| **Is - ZONA INSTITUTII si SERVICII** | **4612,20 mp** | **88,85 %** |
| **Ppr - ZONA SPATII VERZI - PLANTATII CU**  **ROL DE PROTECTIE** | **578.80 mp** | **11,15 %** |

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

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

**-La Str. Targovistei retragerea de la aliniament va fi de minim 11m**

**Amplasarea în interiorul parcelei**

**-Se vor respecta alinierile propuse la strazile la care terenul are deschidere iar pentru laturile unde terenul se invecineaza cu alte terenuri se va respecta o retragere de minim 3 m pentru latura de Sud a terenului , respectiv minim 11 m pentru latura de Vest a terenului .**

**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

e) Gaze – Bransament la reteaua locala

f) Termoficare – nu este cazul

**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 terenului;

- 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**