



MEMORIU DE PREZENTARE

- Denumirea lucrării: Consultare privind întocmire **PUZ - INDREPTARE DE EROARE-ELIMINARE SPATIU VERDE SI SCHIMBARE DESTINATIE TEREN DIN ZONA DESTINATIE SPECIALA IN ZONA INSTITUTII SI SERVICII (S=10862mp)**
- Amplasament **mun. PLOIEȘTI, șos. Vestului, nr.14-16**
- Beneficiar: **CONSILIUL JUDETEAN PRAHOVA**
- Proiectant: **Arh. BOGDAN GEORGESCU**
- Data elaborării: **01. 2014**

1.2. Obiectul documentatiei

Prezenta documentatie Consultare privind întocmire **PUZ- Indreptare de eroare-eliminare spatiu verde si schimbare destinatie teren din zona destinatie speciala in zona institutii si servicii (Sst=10862mp)** este o etapa premergatoare in demersurile beneficiarului.de a realiza pe amplasament o scoala gimnaziala speciala.

1.3. Surse documentare

- Planul Urbanistic General al mun.Ploiești;
- Plan Urbanistic de Detaliu „Amplasare Comandament Militar Judetean Prahova”
- Acte de proprietate
- Ridicare topografică sc. 1:1000
- Deplasari in teren

CAPITOLUL 2 – STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

- Investitorii **Consiliul Județean Prahova** dețin terenul în conformitate cu HGR nr. 1359/2001 (HCJ Prahova nr.143/ 2011 privind modificarea și completarea anexei la Hotărârea Consiliului Județean Prahova nr.27/2001) referitoare la inventarul bunurilor ce aparțin domeniului public al jud. Prahova.
- În anul 1991 s-a inițiat documentația Plan Urbanistic de Detaliu „Amplasare Comandament .Militar Județean Prahova”, documentație ce a fost avizată în CTATU Prahova cu nr.58/ .10.07.1991 și ulterior a și fost aprobată de Consiliul Local Ploiești.
- Prin această documentație se propunea realizarea pe amplasament a trei corpuri de clădiri cu următoarele caracteristici:-corpul 1 , regim de înălțime P+6, cu Scd=5500mp, cuprinzând spații birouri
 - corpul 2, regim de înălțime P+2, cu Scd=3800mp, cuprinzând spații primire, clubul și spații de apărare civilă
 - corpul 3, regim de înălțime P+1, cu Scd=1500mp, cuprinzând garaje, ateliere, depozite
- În anul 1993 s-au obținut Autorizația de construire nr.825/ 12.08.1993 pentru „Construire (centru județean de pregătire și evaluare a resurselor umane și materiale pentru caz de necesitate)-Comandament Militar. Lucrările au fost finalizate în anul 2003. În data de 02.09.1997 s-a obținut Autorizația nr.746 pentru continuarea lucrărilor sus-mentionate.
- Dintre cele 3 construcții s-a edificat doar corpul 1-birouri ce are regim de înălțime S+P+4E+Eparțial și Scd=6081mp.În momentul actual în clădire funcționează următoarele instituții publice: Oficiul de Cadastru și Publicitate Prahova, Direcția Generală de Asistență Socială și Protecția Copilului, Direcția Județeană de Statistică Prahova, Inspectoratul Teritorial de Regim Silvic și de Vântoare Ploiești, Centrul Militar Județean Prahova.
- **Documentația PUG a Municipiului Ploiești elaborată și aprobată în anul 1999 nu a preluat corect documentația PUD, ducând la imposibilitatea realizării întregii investiții.**

2.2. Încadrarea în localitate

Terenul studiat, are o formă dreptunghiulară și este marginit pe toate cele 4 laturi de cai de comunicații.

Este amplasat în vestul municipiului Ploiești, la intersecția șos. Vestului-str.Cosminelor. vecini:

- la Vest – șos.Vestului
- la Nord – str.Cosminelor
- la Est – aleea Zamora
- La Sud – aleea Zamora

2.3. Elemente ale cadrului natural

Amplasamentul studiat se prezintă fără diferență de nivel (plat)

2.4. Circulația

Sediul OCPI are în prezent acces principal din str.Cosminelor și un acces secundar pe latura de Sud din aleea Zamora.

2.5. Ocuparea terenurilor

Terenul studiat este ocupat pe 10,3% din suprafață de construcția existentă ce are Sc=1123 mp conform extrasului de Carte Funciara

Conform aceluiași extras Scd=6081mp, de unde rezulta CUT= 0,56.

2.6.Echiparea edilitară

Construcția existentă este bransată la toate utilitățile: apă, canalizare, energie electrică și gaze naturale.

2.7. Probleme de mediu

Datorită funcțiunii obiectivului propus nu sunt evidențiate probleme de mediu.

2.8. Opțiuni ale populației

Opinia Comunității locale este favorabilă intenției beneficiarului datorită faptului că se realizează un sediu adecvat pentru prima Școală Gimnazială Specială nr. 1 din Ploiești. În prezent școala funcționează într-o clădire situată pe un amplasament din zona Bariera Unirii, str. Făgăraș, nr. 2, impropriu desfășurării tuturor activităților specifice, ca urmare a retrocedării vechiului local din zona centrală a orașului (str. Ardealului).

Punctul de vedere al elaboratorului prezentului PUZ este de asemenea favorabil solicitării beneficiarului, considerând iminentă intenția acestuia .

CAPITOLUL 3 - PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Ridicarea topografică a terenului studiat , scară 1: 1000 , cu cote și curbe de nivel , arată că terenul este perfect plat.

3.2. Prevederi ale P.U.G

Din punct de vedere al încadrării amplasamentului în documentațiile aprobate, terenul se află în **UTR V4** , în două zone funcționale: zonă cu destinație specială și în mod eronat în zona spații verzi. Indicatorii urbanistici maximali sunt: POT=50%, CUT=1,0, regim de aliniere 10,5 m din ax str.Cosminelor, respectiv 23,5 m din ax șos.Vestului .

Bilanț teritorial existent:

Zona Destinație Specială	7807 mp	71,8%
Zona Spații verzi	3055 mp	28,2%
TOTAL	10862mp	100,00%

3.3. Valorificarea cadrului natural

Amplasarea investiției nu va conduce la schimbarea destinației terenului din zonele învecinate, acestea fiind utilizate în continuare pentru instituții și servicii și locuințe colective

În absența unor emisii de poluanți din activitatea curentă zona limitrofă nu va fi afectată.

3.4. Modernizarea circulației

Investiția dorită nu afectează soluțiile de acces auto și pietonal existente. Se vor regăsi locurile de parcare și accesele pentru ca cele 2 funcțiuni să poată coexista.

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

Se propune rectificarea incadrării eronate a suprafeței de 3055 mp în zona spații verzi din PUG-ul Mun. Ploiești ca Terenul studiat ($S = 10862\text{mp}$) va aparține unui nou UTR și anume UTR V4.1 - ZONĂ INSTITUȚII ȘI SERVICII, cu indicatorii urbanistici maximali: POT=50%, CUT=2.5 , regim de înălțime P+5

- Școala gimnazială specială nr. 1 ce se dorește a fi amplasată va avea o suprafață alocată de 3000mp, teren ce va fi împrejmuit pentru separarea funcțiunii existente de cea propusă. Construcția nu va avea $S_c > 750\text{mp}$ ceea ce va însemna un POT max=25% (conform RGU) pentru lotul aferent școlii și un regim de înălțime maxim admis de S + P + 1-2 E.

Bilant teritorial:

Zona Instituții publice și Servicii	10862 mp	100.00%
TOTAL	10862mp	100,00%

CAPITOLUL 5 – ASIGURAREA UTILITATILOR

Pentru realizarea și exploatarea investiției se vor folosi bransamentele existente la energie electrică, apă, canalizare, gaze naturale.

COSTURI AFERENTE INVESTIȚIEI

Costurile aferente investiției preconizate și a eventualelor separații de utilități vor fi suportate de către Consiliul Județean Prahova.

IMPACTUL ASUPRA FACTORILOR DE MEDIU

Construcțiile proiectate nu prezintă nici un fel de elemente funcționale 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 sticlă, hartie, resturi menajere), containerizate și preluate de firme specializate în baza contractelor de prestări de servicii pe care le va încheia investitorul.

Î N T O C M I T
Arh. BOGDAN GEORGESCU