

I.I. George Daniel Ene

STUDIU DE INITIERE

pentru obtinerea avizului de initiere in vederea elaborarii unui Plan Urbanistic Zonal

LUCRAREA:

**“Schimbare destinatie teren din zona retele tehnico edilitare si cai de comunicatie in zona institutii publice si servicii, stabilire indicatori urbanistici”,
Centura de Est nr. 23A, Ploiesti”**

MEMORIU TEHNIC

PREZENTARE

CAPITOLUL 1 – INTRODUCERE

- DENUMIREA LUCRARII : STUDIU DE INITIERE
pentru obtinerea avizului de initiere in vederea
elaborarii unui Plan Urbanistic Zonal
**“Schimbare destinatie teren din zona retele
tehnico edilitare si cai de comunicatie in
zona institutii publice si servicii, stabilire
indicatori urbanistici”,
Centura de Est nr. 23A, Ploiesti”**
- AMPLASAMENT: PLOIESTI , **Centura de Est nr. 23A**
- INITIATOR: SC GEODAN TRANS SRL
Strada Marasestinr. 263A, bl. 12B, et.4,ap.20,
Ploiesti
- ELABORATOR: C.Arh. George Daniel Ene
- DATA ELABORARII: Ianuarie 2017

CAPITOLUL 2 – OBIECTUL LUCRARII

Terenul se afla in intravilanul municipiului Ploiesti si este proprietate privata conform CVC autentificat sub numarul 6398/08.10.2007 . Terenul care face obiectul acestui Studiu de Oportunitate are o suprafata de 3400.0 mp din acte, front la Centrura de Est 39,59 ml si adancime(spre sud) de 69,54 ml si 102,97 ml(latura de vest), terenul fiind trapezoidal. Latura posterioara cu acces

direct la drum local DCL 157(conform PAD) este de 51,77(formata din 3 segmenete intre punctele 1-3).

Acest studiu analizeaza oportunitatea de a se elabora un Plan Urbanistic Zonal care sa reglementeze realizarea investitiilor dorite de beneficiar.

CAPITOLUL 3 – SITUATIA EXISTENTA

La momentul actual pe terenul afectat de aceasta investitie se regasesc cateva inestiti , imprejuirea perimetrala , record la energia electrica si o cladire - parter, cu rol cabina poarta si paza. Incinta este amenajata pentru parcare autovehiculelor proprii.

Reglementarile si indicatorii urbanistici aprobati prin PUG / PUZ aprobat prin HCL 209/2009 , UTR E7 au urmatoarele valori:

POT = -

CUT = -

Regimul de aliniere fata de axul Centura de Est este de 9.50 m (conform profil 17-17)

Fondul construit existent se prezinta intr-o stare mixta, existand constructii noi(vis a vis -Dibas si statia de betoane Holcim) cat si amenajari mai mult cu caracter provizoriu – la nord vest de amplasament. La nord de amplsament cu acces direct la DCL 157 exista si un PUZ aprobat pentru realizarea unui showroom auto, beneficiarul de atunci fiind Poliserv, lucrare prin care s-au reglementat regimul de aliniere cat si indicatorii urbanistici pentru zona respective.

Echiparea edilitara existenta cuprinde:

- alimentare cu apa
- alimentare cu energie electrica
- alimentare cu gaze naturale
- telecomunicatii
- canalizare

CAPITOLUL 4 – REGLEMENTARI / PROPUNERI

Obiective secundare :

- 1. Construire Atelier intretinere parc auto propriu**
- 2. Reamenajarea parcarii**

MOTIVAREA INTENTIEI DE CONSTRUIRE:

Datorita faptului ca in zona propunerile PUG initiale aveau ca reglementare TEr si CCrp destinatii care in timp au suferit modificari datorita urmatoarelor actualizari :

-la realizarea PUG se propuneau parcare orasenesti care ar fi trebuit sa prea traficul interurban si sa decongestioneze traficul in interiorul orasului.

-la momentul avizarii PUG nu s-a luat in calcul forma de proprietate a terenurilor propuse, in zona acum peste 17 ani nu erau constructii sau amenajari urbane asa cum se regasesc astazi

-zona TEr definita prin PUG in timp a suferit si ea modificari datorate de repetatele modificari la legea transportului subteran, fapt ce a dus la diminuarea acestor zone in raport cu proprietatile private cat si reactualizarea acestor zone fapt constatat si prin prisma lungii perioade de reactualizare PUG 2009-prezent.

GRUPUL TINTA AL BENEFICIARILOR ACESTOR SERVICII:

Zona cuprinsa intre cele 3 accese existente (Centura de Est, DCL 157 si drumul de acces situate la vest de amplsament), cat si zona cuprinsa intre centura, breteaua de legatura spre Buzau si DN, o zona ce in timp a primit o functiune axata pe servicii (auto, vulcanizare, vanzari piese si autoturisme).

PARTENERI SI RESPONSABIL DE PROIECT:

SC GEODAN TRANS SRL

PROPUNERILE PROPRIU-ZISE SUNT:

“Schimbare destinatie teren din zona retele tehnico edilitare si cai de comunicatie in zona institutii publice si servicii, stabilire indicatori urbanistici“, Centura de Est nr. 23A, Ploiesti”

Obiective secundare :

- 1. Construire Atelier intretinere parc auto propriu**
- 2. Reamenajarea parcarii**

Nota:

Prin atelier intretinere parc auto a se intelege o cladire prevazuta cu acces pentru 2 captractor sau remorca(ce necesita lucrari de intretinere, curatare, intretinere) a parcului auto propriu. Cladirea in sine va mai cuprinde spatii conexe unei activitati comerciale,(vestiar, loc masa,repaus, birouri administrative, grupuri sanitare). Activitatea societatii este de transport. Reamenjarea parcarii va avea ca functionalitate incadrarea cladirii / atelierului in raport cu intreaga incinta.

Reglementarile si indicatorii urbanistici preluand PUZ aprobat prin HCL 266/30.09.2008:

POT = 30%

CUT = 0,9

Regim de inaltime P+2

H max la coama – 10,5m de la cota+/-0.00

Regimul de aliniere nu se modifica :

- 9,50ml din ax Centura de Est

CAPITOLUL 5 – CIRCULATIE

Accesul se va realiza ca si pana in prezent din Centura de Est cu respectarea principiului de “relatie la dreapta”.

Spatiile de parcare sunt asigurate pe terenul beneficiarului astfel incat problemele generate sa nu fie externalizate pe domeniul public.

CAPITOLUL 6 – ASIGURAREA UTILITATILOR

Echiparea tehnico-edilitara nu pune nici un fel de probleme (bransamente la retelele tehnico-edilitare prezente in zona).

CAPITOLUL 7 – SPATII VERZI

In acest moment spatiile verzi sunt amenajate prin realizarea acestora perimetral. Prin prezentul proiect se propune ca pe latura de nord est crearea unei zone cu amenajare peisagera corespunzatoare ocupand un procent din intreaga suprafata a terenului de peste 5% .

CAPITOLUL 8 – CONCLUZII

Dupa aprobarea STUDIULUI DE INITIERE pentru obtinerea avizului de initiere in vederea elaborarii unui Plan Urbanistic Zonal “**Schimbare destinatie teren din zona retele tehnico edilitare si cai de comunicatie in zona institutii publice si servicii, stabilire indicatori urbanistici**”, **Centura de Est nr. 23A, Ploiesti**” se va putea trece la eliberarea unui nou Certificat de urbanism de catre Primaria municipiului Ploiesti si la realizarea fazei efective de elaborare si aprobare a PUZ.

Ianuarie 2017

Intocmit
C.Arh. George Daniel Ene

