

FOAIE DE CAPAT

PROIECT NR.

71/2021

DENUMIREA LUCRARI

**STUDIU DE OPORTUNITATE IN VEDEREA
INITIERII P.U.Z. – RIDICARE RESTRICȚIE DE
CONSTRUIRE, SCHIMBARE DESTINATIE
PARTIALA DIN ZONA INSTITUTII SI SERVICII
EXCLUSIV IN DOMENIUL AGREMENTULUI IN
ZONA MIXTA INSTITUTII SI SERVICII SI
INDUSTRIE NEPOLUANTA SI DEPOZITARE SI
STABILIRE INDICATORILOR POT/CUT, (S=5000mp)
PENTRU AMPLASARE SOPRON**

FAZA

STUDIU DE OPORTUNITATE

LOCALITATEA

**JUDETUL PRAHOVA, MUN. PLOIESTI, T13, A
186/114 (nr.cad. 138515), Str. Strandului, nr. 70, T 13, Cc
186/115 (nr.cad. 146510, nr.cad. 146511), Str. Strandului**

BENEFICIAR

S.C. KEIRON LOGISTICS S.R.L.

PROIECTANT GENERAL:

S.C. ARBY PROIECT S.R.L.

PROIECTANT DE SPECIALITATE:

S.C. ALMI STUDIO 99 DESIGN S.R.L.

COLECTIV DE ELABORARE

**Arh. Mirela Elena Craciun
Urb. Iulia Alexandru
Arh. Duna Cosmin**

BORDEROU

PIESE SCRISE

- 1. FOAIE DE CAPAT**
- 2. BORDEROU**
- 3. MEMORIU TEHNIC**

PIESE DESENATE

- 1. INCADRARE IN ZONA**
- 2. INCADRARE IN TERITORIU**
- 3. SITUATIA EXISTENTA**
- 4. REGLEMENTARI URBANISTICE**

MEMORIU DE PREZENTARE

CAPITOLUL 1 – DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

1.1. Denumirea Proiectului

STUDIU DE OPORTUNITATE in vederea initierii PUZ

„RIDICARE RESTRICTIE DE CONSTRUIRE, SCHIMBARE DESTINATIE PARTIALA DIN ZONA INSTITUTII SI SERVICII EXCLUSIV IN DOMENIUL AGREMENTULUI IN ZONĂ MIXTĂ INSTITUȚII ȘI SERVICII ȘI INDUSTRIE NEPOLUANTA SI DEPOZITARE SI STABILIREA INDICATORILOR POT/CUT, (S= 5000mp) PENTRU AMPLASARE SOPRON”

Amplasament: JUD. PRAHOVA, MUN. PLOIESTI, T13, A 186/114 (NR.CAD. 138515), STR.STRANDULUI, NR. 70, T13, CC 186/115 (NR.CAD. 146510, NR.CAD. 146511), STR. STRANDULUI

- **SUPRAFATA STUDIATA: 62994.00MP**
- **SUPRAFATA PROPUSA A FI REGLEMENTATA: 4969.00MP**
- **BENEFICIAR: S.C. KEIRON LOGISTICS S.R.L.**

1.2. Obiectul Documentatiei.

Prezenta documentatie serveste la ridicarea restrictiei de construire, schimbarea destinatiei functionale, stabilirea indicatorilor urbanistici, stabilirea regulilor de ocupare a terenurilor si de amplasare a constructiilor si a amenajarilor aferente acestora pe o suprafata de 4969.00mp, suprafata care a generat Studiul de Oportunitate, situat in Jud. Prahova, Mun. Ploiesti, T13, A 186/114 (nr.cad. 138515), Str.Strandului, nr. 70, T13, Cc 186/115 (nr.cad. 146510, nr.cad. 146511), Str. Strandului.

Pe zona ce face obiectul studiului, se propune ridicarea restrictiei de construire, schimbarea destinatiei functionale din zona institutii si servicii exclusiv in domeniul agrementului in zona mixta insitutii si servicii/ industrie nepoluanta si depozitare, (S = 4969.00mp) pentru amplasare sopron (Sstud = 62994.00mp).

Realizarea obiectivelor este justificata avand in vedere ca:

- Localitatea are premise de dezvoltare;
- Terenul este amplasat in apropierea Str. Strandului, accesibilitatea zonei fiind la un nivel ridicat;
- Realizarea unor constructii pe baza de proiecte tehnice intocmite de proiectanti autorizati cu efectuarea prealabila de studii geotehnice, respectand normele si normativele in vigoare, asigura dezvoltarea coerenta a zonei studiate.

1.3. Surse documentare

Lista studiilor si proiectelor elaborate anterior sau concomitent PUZ:

- Plan Urbanistic General al Municipiului Ploiesti;
- Suport topografic.

Surse de informatii utilizate, date statistice

- Documentatie cadastrala teren studiat;
- Date culese de proiectant pe teren.

Baza topografica

- Planul topografic a fost realizat in sistem de referinta stereo 70 nivelment Marea Neagra.

CAPITOLUL 2 – STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1. Evolutia zonei

- Accesibilitatea buna a amplasamentului si localizarea zonei in intravilanul Municipiului Ploiesti sustin ideea unei zone de industrie nepoluanta si depozitare si de institutii si servicii;
- Zona amplasamentului studiat beneficiaza de accesibilitate sporita, terenul avand acces la Str.Strandului;
- **Modul de integrare a investitiei in zona, se va face fara a produce disfunctionalitati la nivelul destinatiei functionale sau legate de confortul si calitatea locuirii existente, investitia propusa nealterand imaginea urbana a zonei.**

2.2. Incadrarea in localitate conform PUG:

Municipiul Ploiesti este situat in partea de sud a judetului Prahova – pol de dezvoltare urbana la nivel judetean.

Zona studiata se afla in partea de est a Municipiului Ploiesti, in intravilanul acestuia conform PUG si este delimitata prin urmatoarele vecinatati:

- NORD: Benzinarie LUKOIL, nr.cad. 24800;
- SUD: M.D. Toma Stefan;
- VEST: NC 141606;
- EST: NC 131700.

Suprafata de teren care face obiectul studiului este accesibila din str. Strandului.

Terenul ce face obiectul prezentului studiu se afla in proprietatea privata a S.C. KEIRON LOGISTICS S.R.L. si este definit de Nr. Cad. 138515.

Terenul in suprafata de 4969.00mp apartine S.C. KEIRON LOGISTICS S.R.L. drept de proprietate cu titlu de cumparare conform contract de vanzare cumparare autentificat cu nr. 1187/ 03.08.2006.

Terenul studiat face parte din intravilanul Municipiului Ploiesti si are categoria de folosinta: arabil.

ISar – ZONA INSTITUTII SI SERVICII EXCLUSIV IN DOMENIUL AGREMENTULUI

- **POT maxim= -%**
- **CUT maxim =-**
- **Regim de inaltime maxim = -**

PPr – ZONA PERDELE DE PROTECTIE

- **POT maxim= -%**
- **CUT maxim =-**
- **Regim de inaltime maxim = -**

2.3. Elemente ale cadrului natural

Amplasamentul de teren ce face obiectul prezentului studiu este reprezentat de o suprafață relativ plană. Terenul este situat în Jud. Prahova, Mun. Ploiesti, T13, A 186/114 (nr.cad. 138515), Str.Strandului, nr. 70, T13, Cc 186/115 (nr.cad. 146510, nr.cad. 146511), Str. Strandului.

Consideratii asupra amplasamentului

Categoria actuala de folosinta a terenului este – arabil.

Teritoriul studiat este pe deplin stabil, neafectat de fenomene fizico geologice active.

2.4. Circulatia si parcaje

Trafic, tipuri de drumuri

Teritoriul propus a fi studiat în P.U.Z. este delimitat pe latura nordica de Str. Strandului. Pentru nr.cad. 138515 accesul se poate realiza direct din parcela alaturata nr.cad. 146510 (proprietar S.C. KEIRON LOGISTICS S.R.L.), parcela cu acces direct din Str. Strandului.

Locurile de parcare vor fi amenajate în incinta imobilului studiat.

2.5. Ocuparea terenurilor

Terenul identificat conform planului parcelar, planului de încadrare în zona și ridicării topografice se afla în proprietate privată, este definit de Nr. Cad. 138515, face parte în totalitate din intravilanul municipiului Ploiesti și are categoria de folosinta: **arabil**.

În prezent terenul este liber de construcții.

2.6. Echiparea edilitara

Zona propusa a fi studiata în P.U.Z., beneficiaza de echiparea tehnico-edilitara adiacenta Str. Strandului (alimentare cu energie electrica, apa, canalizare și gaz).

2.7. Probleme de mediu

- Principala conditie de mediu este pe deplin indeplinita si anume **TERENUL ESTE PERFECT STABIL SI LIPSIT DE RISCURI NATURALE SI ANTROPICE**;
- Amplasarea viitoarelor constructii în afara zonelor de siguranta a retelelor edilitare, nu va genera probleme legate de factorii de mediu.

2.8. Optiuni ale populatiei

Dezvoltarea zonei este deosebit de binevenita în conditiile existente, fiind de natura sa valorifice resursele naturale și umane existente și potentialul legat de amplasament.

Proprietarii –finantatorii opteaza pentru reconfigurarea functionala a zonei studiate în vederea optimizarii ocuparii terenurilor, valorificarii economice a acestora și incurajarea investitorilor și implicit a dezvoltarii economice.

2.9. Disfunctionalitati

Analiza situatiei existente a pus în evidenta urmatoarele disfunctionalitati:

- Terenul se afla pe zona insitutii și servicii exclusiv în domeniul agrementului;

CAPITOLUL 3 - PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

4.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Aceasta lucrare este intocmita pe baza datelor culese din studiile si proiectele precizate la capitolul 1.3. surse documentare.

Beneficiarul lucrarii a pus la dispozitie studiile de fundamentare cu caracter analitic, consultativ sau prospectiv necesare. Ridicarea topografica a terenului studiat, scara 1:500, arata ca terenul este relativ plan.

3.2. PREVEDERI ALE P.U.G –ului in zona :

Terenul studiat face parte din intravilanul Municipiului Ploiesti si are categoria de folosinta: arabil. Potrivit reglementarilor din P.U.G. al municipiului, imobilul figureaza ca zona institutii si servicii exclusiv in domeniul agrementului si zona perdele de protectie. Functiunea dominanta a zonei o reprezinta institutii si servicii exclusiv in domeniul agrementului.

ISar – ZONA INSTITUTII SI SERVICII EXCLUSIV IN DOMENIUL AGREMENTULUI

- POT maxim= -%
- CUT maxim =-
- Regim de inaltime maxim = -

PPr – ZONA PERDELE DE PROTECTIE

- POT maxim= -%
- CUT maxim =-
- Regim de inaltime maxim = -

3.3. ZONIFICAREA FUNCTIONALA – REGLEMENTARI si INDICATORI PROPUSE

Terenul studiat se propune sa apartina de UTR-ul: UTR E-7.

Din punct de vedere functional destinatia propusa pentru terenul ce urmeaza a fi reglementat pe UTR E-7 va fi **IS/In – ZONA MIXTA INSTITUTII SI SERVICII/ INDUSTRIE NEPOLUANTA SI DEPOZITARE**

Conform cerintelor functionale si comenzii beneficiarului, viitoarea zona va cuprinde urmatoarele dotari/ constructii:

- **Imobil sopron - constructie regim de inaltime maxim P;**
- **Amenajare acces si parcare;**
- **Spatii verzi;**
- **Imprejmuire;**
- **Platforma depozitare deseuri/ colectare selectiva;**
- **Utilitati.**

Zona mixta de INSTITUTII SI SERVICII/ INDUSTRIE NEPOLUANTA SI DEPOZITARE

P.O.T.– procentul de ocupare a terenului se propune a fi maximum **50%**

C.U.T.– coeficientul de utilizare a terenului se propune a fi de maximum **1.00** ;

Regimul de inaltime pentru imobile va fi maxim **P+1E** si nu va depasi **7.5 la coama.**

Regimul de aliniere a constructiilor: - min. 67.50 m din axul Str Strandului.

➤ **BILANT COMPARATIV AL SUPRAFETELOR S=62994.00mp**

BILANT TERITORIAL "COMPARATIV" TEREN STUDIAT

TOTAL STUDIAT		EXISTENT		PROPUS	
		62994.00mp	100.00%	62994.00mp	100.00%
IS/ID - ZONA MIXTA INSTITUTII SI SERVICII/ INDUSTRIE NEPOLUANTA SI DEPOZITARE	INTRAVILAN	31247.20mp	49.60%	35404.57mp	56.20%
In - ZONA INDUSTRIE NEPOLUANTA	INTRAVILAN	8311.00mp	13.19%	8311.00mp	13.19%
ISar - ZONA INSTITUTII SI SERVICII EXCLUSIV IN DOMENIUL AGREMENTULUI	INTRAVILAN	4157.37mp	6.60%	0.00mp	0.00%
IS - ZONA INSTITUTII SI SERVICII	INTRAVILAN	7461.96mp	11.85%	7461.96mp	11.85%
PPr - ZONA PERDELE DE PROTECTIE	INTRAVILAN	7006.07mp	11.12%	7006.07mp	11.12%
CCr - CAI DE COMUNICATII RUTIERE	INTRAVILAN	4810.40mp	7.64%	4810.40mp	7.64%

3.4. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

Utilitatile vor fi asigurate astfel:

Alimentarea cu energie electrica – se face prin racordarea la reseaua existenta in zona;

Alimentarea cu apa – se va realiza prin prin racordarea la reseaua existenta in zona.

Canalizarea – se va realiza prin racordarea la reseaua existenta in zona;

3.5. MODERNIZAREA CIRCULATIEI

Accesul la terenul studiat (nr.cad. 138515) se va realiza din nr.cad. 146510 si din nr.cad. 146511 abele terenuri fiind in proprietatea S.C. KEIRON LOGISTICS S.R.L. Nr.cad. 146510 are acces existent la Str. Strandului.

Se vor respecta profilele caracteristice existente si propuse prin PUG din plansa

U.02 Situatia Existenta si profilele caracteristice propuse din plansa

U.03 Reglementari Urbanistice.

Accesul in incinta se va face doar din nr.cad. 146510 si din nr.cad. 146511.

Volumul de trafic atras nu va genera disfunctionalitati in traficul aferent Str. Strandului.

E emisiile de noxe se vor incadra in parametrii impusi de reglementarile in vigoare.

CAPITOLUL 4 – CONCLUZII si MASURI IN CONTINUARE:

Obiectivul zona mixta institutii si servicii/ industrie nepoluanta si depozitare si zona perdele de protectie modifica propunerile PUG Municipiului Ploiesti. Terenul se afla situat in intravilanul Municipiului Ploiesti.

Realizarea investitiei se poate face etapizat, conform unui program de etapizare care se va stabili impreuna cu beneficiarul lucrarii.

Prezenta documentatie a fost elaborata tinand seama de solicitarile beneficiarului.

Pentru concretizarea reglementarilor prevazute sunt necesare in continuare urmatoarele masuri (in baza Studiului de Oportunitate avizat si aprobat):

- Realizarea documentatiei tip P.U.Z.;
- realizarea documentatiei de investitie pentru obiectivul zona de locuinte colective pe baza unui program dezvoltat;
- autorizarea executarii in zona a constructiilor inscise conditiilor de functionalitate prevazute;
- respingerea unor solicitari de construire in zona, neconforme cu prevederile prezentului P.U.Z.

Arh. Mirela Elena Craciun