****

**MEMORIU DE PREZENTARE**

* Denumirea lucrarii:**P.U.Z. CONSTRUIRE IMOBILE MULTIFUNCTIONALE – SERVICII SI LOCUINTE COLECTIVE ( Sst =** **34965.60 mp)**
* Amplasament: **Mun Ploiesti , Str Valeni , Nr 144 , Jud. Prahova**

* Beneficiari: **S.C. HELAPHARM WAREHOUSE DISTRIBUTION S.R.L**
* Proiectant: **arh. Georgescu Bogdan**
* Data elaborării: **august 2019**

***1.2. Obiectul documentatiei***

Prezenta documentatie **P.U.Z. CONSTRUIRE IMOBILE MULTIFUNCTIONALE – SERVICII SI LOCUINTE COLECTIVE ( Sst = 34965.60 mp )**

este o etapa premergatoare in demersurile beneficiarului de a aplasa pe terenul pentru care s-a demarat documentatia de urbanism imobile multifuntionale pentru servicii si locuinte colective

Terenul ce urmeaza a fi reglementat in suprafata totala de **18639.7 mp** alcatuit din terenul situat in intravilanul Mun. Ploiesti si proprietatea S.C. HELAPHARM WAREHOUSE DISTRIBUTION S.R.L conform actului de vanzare cumparare autentificat cu nr.1889 din 27/06/2018 autentificat de NP Lupu Maria Luiza din mun.Ploiesti si a extrasului de carte funciara de informare nr.4727/21.01.2019 eliberat de BCPI Ploiesti .

Conform PUG si RLU ale localitatii – documentatii aprobate , terenul studiat este situat in intravilanul municipiului , mai precis in UTR N20, avand acces la strada Valeni.

**OPORTUNITATEA INVESTITIEI**

Pe amplasament sunt edificate mai multe constructii ce apartineau unui ansamblu de productie a produselor de panificatie .

Desii initial zonele industriale erau amplasate in zonele limitrofe ale orasului , zone ce nu erau locuite in trecut , odata cu cresterea densitatii constructiilor in cadrul municipiului s-a ajuns in situatia in care cartierele de locuit se afla in imediata vecinatate a zonelor industriale . Aceste zone sunt in principal caracterizate prin constructii abandonate in stare de degradare ce genereaza focare de infectie si poluare vizuala .

Tendinta actuala de dezvoltare a orasului tinde catre mutarea acestor zone industriale in localitati invecinate cu o densitate mult mai redusa a locuirii. Aceasta mutare a zonelor industriale in localitati invecinate si schimbarea destinatiei terenurilor respective in zone de locuit sau zone a institutiilor si serviciilor va duce la revigorarea acestor zone prin crearea de spatii de locuit si prin crearea de locuri de munca.

***1.3. Surse documentare***

* Planul Urbanistic General al Mun. Ploiesti
* 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 amplasat in zona de Nord a orasului , avand acces la strada Valeni .

**LIMITA ZONA STUDIATA S=28560 mp**

***2.2. Încadrarea în localitate***

Terenul studiat, are o formă neregulata si este amplasat pe strada Valeni la numarul 144.

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

Amplasamentul se prezinta relativ plat.

***2.4. Circulaţia***

Terenul studiat are acces din Str Valeni.

***2.5. Ocuparea terenurilor***

Terenul pentru care s-a demarat documentatia prezinta mai multe constructii edificate pe acesta. Conform extrasului de carte funciara avem un numar de 29 de constructii industriale avand Sc=6351.15mp, Scd=6351.15mp, POT existent=38%, CUT existent=0.38, constructii propuse spre desfiintare odata cu realizarea noilor investitii

***2.6.Echiparea edilitară***

In zona teritoriului studiat exista posibilitatea racordarii la toate retelele edilitare: apa, gaze naturale, energie electrica si canalizare .

***2.7. Probleme de mediu***

Datorita functiunii obiectivului propus nu sunt evidentiate probleme de mediu.

Terenul este amplasat in zona de protectie de 100m a CFR iar conform avizului obtinut de la aceasi institutie , datorita circulatiei feroviale se pot produce trepidatii sau poluare fonica si radiatii electromacnetice.

***2.8. Opţiuni ale populaţiei***

Punctul de vedere al elaboratorului prezentului PUZ este favorabil solicitarii beneficiarului, considerand iminenta intentia acestuia prin valorificarea fortei de munca disponibila si crearea de noi locuinte .

**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 .

***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 20, avand urmatoarea zonare functionala:**

**-Zona Unitati industriale nepoluante-In cu indicatorii urbanistici maximali:POT=35%, CUT max=1.05**

**-Zona Cai de comunicatii rutiere-Ccr.**

**Terenul se afla partial in zona de siguranta a CF Ploiesti Maneciu si aproape integral in zona acesteia de protectie.**

Categoria de folosinta a terenului : **Curti constructii si drum**

***3.3. Valorificarea cadrului natural***

Amplasarea investitiilor viitoare nu va conduce la schimbarea destinaţiei terenurilor din zonele învecinate.

***3.4. Modernizarea circulatiei***

Se va aprofunda impreuna cu studiul de fundamentare a solutiei de circualatie

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

**Prin prezentul PUZ se propune schimbarea destinatiei terenului din zona industrie nepoluanta in zona mixta institutii si servicii si locuinte colective**

**Terenul studiat va apartine unui nou UTR N 20 a, cu urmatoarele zone functionale :**

**- Is / Lb – Zona mixta institutii si service si locuinte colective**

**POT=40%, CUT=2.0 , Rh max=P+7 , Hmax 28 m**

**- Ccr – Zona cai comunicatii rutiere**

**-Se propun retrageri ale edificabilului de minim 10 m pentru latura ce se invecineaza cu calea ferata si minim 5 m pentru celelalte laturi ale terenului cu exceptia zonei unde terenul se invecineaza cu str Poienitei , unde se propune o retragere de 3 m si la limitele cu numar cadastral 6217/2 respectiv zona accesului in incinta unde se propune o retragere de 2 m conform plan de reglementari urbanistice**

**Aliniamentul si regimul de aliniere la str Valeni vor respecta prevederile profilului a-a cu retragere din ax de 19 m ( 3 benzi pe sens x 3.5 m , 1 pista biciclete x 1 m , spatiu verde x 1m , trotuar x 1.5 m , retragere 5m )**

****

**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 localitatii

e) Gaze naturale – Bransament la reteaua locala

f ) Telefonie – Bransament la reteaua lolalitatii

**COSTURI AFERENTE INVESTIŢIEI**

Costurile aferente investiţiei şi reţelelor necesare vor fi suportate în întregime de investitor.

Realizarea sensului giratoriu propus in Studiul de fundamentarea circulatiei se va realiza in cadrul umui parteneriat intre beneficiar si Primaria Ploiesti.

Retelele care vor fi afectate de realizarea amenajarii sensului giratoriu 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. Locurile de parcare se vor realiza exclusiv pe domeniul privat al initiatorului PUZ-ului.

**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 si se va depozita la punctul de colectare din vecinatatea terenului

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

**• PRIORITĂŢI DE INTERVENŢIE**

- Rezolvarea circulaţiei carosabile si pietonale ;

- Ocuparea raţională a terenului in contextul cadrului construit ;

- Echiparea edilitară completă, proiectarea unitară şi coordonată a reţelelor;

- Aspectul arhitectural artistic;

- Respectarea regulamentului local de urbanism.

**Î N T O C M I T**

**Arh. Georgescu Bogdan**