

A. MEMORIU DE PREZENTARE

A. MEMORIU DE PREZENTARE

CUPRINS

CAPITOLUL 1 - INTRODUCERE

- 1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI
- 1.2. OBIECTUL P.U.Z
- 1.3. SURSE DOCUMENTARE

CAPITOLUL 2 – STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

- 2.1. EVOLUȚIA ZONEI
- 2.2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE
- 2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL
- 2.4. CIRCULAȚIA
- 2.5. OCUPAREA TERENURILOR
- 2.6. ECHIPAREA EDILITARĂ
- 2.7. PROBLEME DE MEDIU
- 2.8. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI
- 2.9. DISFUNCȚIONALITĂȚI

CAPITOLUL 3 – PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

- 3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE
- 3.2. PREVEDERI P.U.G.
- 3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL
- 3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI
- 3.5. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI
- 3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE
- 3.7. PROTECȚIA MEDIULUI
- 3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

CAPITOLUL 4 – CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

- 4.1. CONCLUZII
- 4.2. MĂSURI ÎN CONTINUARE

Cap. I - INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOASRERE A DOCUMENTATIEI

- Proiect numărul: 10 /2019
- Faza de proiectare: **CONSULTAREA POPULATIEI**

P.U.Z. “ RIDICARE RESTRICTIE DE CONSTRUIRE SI MODIFICARE REGIM DE ALINIERE PENTRU AMPLASARE SPATIU COMERCIAL P+1 SI LOCUINTA DE SERVICIU P+2” pentru imobilul situat in Jud. Prahova, Mun. Ploiesti, Str. George Cosbuc, nr. 7, nr.cad. 143520.

AMPLASAMENT : Jud. Prahova, Mun. Ploiesti, Str. George Cosbuc, nr. 7, nr.cad. 143520

SUPRAFATA TOTALA STUDIATA : 9458.74 MP

INITIATOR /BENEFICIAR: **DAVID GABRIEL VLAD SI DANIELA GEORGIANA** cu domiciliu in Comuna Brazi, Sat Brazii de Sus, Str. Ghiocilor, nr.2A, jud Prahova

PROIECTANT: **S.C. ARBY PROIECT S.R.L. –** **Sef proiect urb. Roxana Pandele**
Proiectat: **Arh. Cristina Ivanescu**
Desenat: **Arh. Cristina Ivanescu**

1.2. OBIECTUL P.U.Z

Studierea intregii suprafete de 9458,74mp, ridicarea restrictiei de construire si modificare regim de aliniere pentru amplasare spatiu comercial P+1 si locuinta de serviciu P+2.

1.3. SURSE DOCUMENTARE

- Planul de amenajarea teritoriului județului Prahova;
- Planul Urbanistic general al municipiului PLOIESTI;
- Ridicare topografică sc. 1:500 vizata OCPI;
- Studiu geotehnic;
- Documentații cadastrale pentru parcelare in zona;
- Studii privind rețelele din zonă;
- Discutii cu autoritatile locale si proprietarii de teren din vecinatate
- Cercetarea pe teren a teritoriului studiat.
- Avize si acorduri:
 1. Agentia pentru protectia mediului Prahova;
 2. Alimentare cu apa si canalizare;
 3. Energie electrica;
 4. Energie termica;

5. Gaze naturale;

6. Telefonizare;

CAPITOLUL 2 – STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. – EVOLUTIA ZONEI si DATE SPECIFICE AMPLASAMENTULUI

Terenul care a generat P.U.Z.-ul aferent NC 143520 este situat in intravilan (S=377.00mp) Mun. Ploiesti, Str. George Cosbuc, nr. 7. Terenul este proprietatea DAVID GABRIEL VLAD si DANIELA GEORGIANA conform Contractului de alipire nr. 2139/ 07.11.2017.

Suprafata totala studiata este de 9458.74mp se compune din teren aflat in intravilan nr.cad. 143520 in suprafata de 377.00mp, teren aflat in intravilan nr.cad. 138616 in suprafata de 111.00mp, teren aflat in intravilan nr.cad. 131385 in suprafata de 87.00mp, teren aflat in intravilan nr.cad. 127440 in suprafata de 205.00mp, teren aflat in intravilan nr.cad. 6104 in suprafata de 591.00mp, teren aflat in intravilan nr.cad. 4806 in suprafata de 490.00mp, teren aflat in intravilan prop. Municipiul Ploiesti – blocurile A, B, C si K 14 in suprafata de 4116.00mp, teren aflat in intravilan Str. George Cosbuc nr.9 in suprafata de 255.00mp, teren aflat in intravilan Strada Romana in suprafata de 378.00mp, teren aflat in intravilan Strada George Cosbuc + Stefan Greceanu in suprafata de 2415.00mp si teren aflat in intravilan Strada Erou Sold. Catalin in suprafata de 354.00mp.

Din zona studiata 9458.74 MP terenul aflat in proprietatea DAVID GABRIEL VLAD si DANIELA GEORGIANA este de S=377.00mp.

2.2. - ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

Pentru teritoriul ce face obiectul prezentului studiu se mentine **UTR 0 - PUG Mun. Ploiesti** are ca destinatii functionale invecinate terenului ce a generat PUZ, zona **centru civic**.

Terenul in suprafata de 377.00mp - aflat conform actelor de proprietate in intravilan are destinatia aprobata de zona centru civic. Se propun retrageri noi conform documentatiei P.U.Z.

TERENUL ESTE IDENTIFICAT PRIN URMATOARELE VECINATATI:

- la Nord: Str. George Cosbuc
- la Sud: Municipiul Ploiesti nr.cad. 4806
- la Est: nr.cad. 6104
- la Vest: Municipiul Ploiesti nr.cad. 4806

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Din punct de vedere al stabilității, terenul se prezintă in condiții bune de stabilitate, sectorul de teren nefiind afectat de fenomene de alunecare sau alte fenomene geologice care să pună in pericol stabilitatea obiectivului proiectat; este astfel caracterizat ca fiind „bun de fundare” (conform studiului geotehnic anexat la proiect). Parcela respectă prevederile legale privind amplasarea față de zonele de risc (inundații, alunecări de teren) sau in arii (rezervații) naturale protejate.

2.4. CIRCULAȚIA

Strada George Cosbuc este cu sens unic, dinspre Vest spre Est. Intersectia dintre străzile George Cosbuc si Erou Soldat Călin Cătălin este grevată de restrictie de construire până la intocmire PUZ, pentru reglementarea acesteia.

Terenul are acces din strada George Cosbuc, cu o deschidere pe toata latimea terenului de 12.6ml.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

Tot teritoriul care se studiaza are categoria de folosinta curti – constructii.

In prezent, pe teren exista o constructie-locuinta, cu regim de inaltime parter, in curs de obtinere autorizatie de desfiintare.

P.O.T.– procentul de ocupare a terenului existent: 38.25%

C.U.T.– coeficientul de utilizarea a terenului existent: 0.38

2.6. ECHIPAREA EDILITARĂ

Retelele de apa se afla amplasata de-a lungul Str. George Cosbuc.

Retelele de canalizare se afla amplasata de-a lungul Str. George Cosbuc.

Reteaua de gaze naturale se afla amplasata de-a lungul Str. George Cosbuc.

Reteau de electricitate gestionata de SC Electrica Distributie Muntenia Nord SA – Sucursala de distributie Ploiesti, se afla amplasata de-a lungul Str. George Cosbuc.. Reteaua aeriana are urmatoarele caracteristici LEA 0.4 kV.

Reteau de telefonie gestionata de SC Telekom SA, se afla amplasata de-a lungul Str. George Cosbuc.

2.7. PROBLEME DE MEDIU

Principala condiție de mediu este pe deplin îndeplinită și anume **TERENUL ESTE PERFECT STABIL ȘI LIPSIT DE RISCURI NATURALE ȘI ANTROPICE** ;

Amplasarea viitoarelor constructii (spatiu comercial si locuinta de serviciu) in afara zonelor de siguranta a retelor edilitare, nu va genera probleme legate de factorii de mediu.

2.8. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

Dezvoltarea zonei este binevenita, fiind de natura sa valorifice resursele umane existente si potentialul legat de amplasament .

Atât proprietarii particulari (persoane fizice si juridice) alături de administrația publica locala optează pentru reconfigurarea functionala a zonei studiate in vederea optimizarii ocuparii terenurilor si valorificarii economice a acestora.

CONSECINTE ECONOMICE SI SOCIALE LA NIVELUL U.T.R. SI LOCALITATE

Pentru administritia publica locala – Municipiul Ploiesti, amplasarea si dezvoltarea unor zone cu activitati economice cu impact minim asupra mediului – mici activitati legate de comert, sunt mai mult decat benefice atat pentru bugetele locale cat si pentru impactul social, crearea de noi locuri de munca fiind oportuna.

2.9. DISFUNȚIONALITĂȚI

- procesul de elaborare,avizare si aprobare a PUG este de durata
- restrictia impusa prin PUG inca in vigoare impiedica procesul de dezvoltare al zonei.

Cap. III. – DESCRIEREA SITUAȚIEI PROPUSE

Studierea întregii suprafețe de 9458.74 mp, ridicarea restricției de construire și modificarea regimului de aliniere pentru amplasare spațiu comercial P+1 și locuința de serviciu P+2.

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Ridicarea topografică recentă, avizată de O.C.P.I. a cuprins teritoriul din intravilanul municipiului Ploiești, conform planului parțelar actualizat.

Studiul geotehnic concluzionează pozitiv teritoriul prin :

- perfect stabil și lipsit de riscuri naturale
- teren plan, bun de fundare.

Din studiile de fundamentare ale PUG Ploiești și al situației existente în teren reiese faptul că zona nu este predispusă unor fenomene sau acțiuni care să împiedice construirea.

3.2. PREVEDERI P.U.G.

Terenul ce face obiectul prezentului P.U.Z. este situat în Mun. Ploiești. Terenul se află în **UTR 0 - PUG Mun. Ploiești**, intravilan S= 377.00mp cu destinația funcțională zona centru civic (POT 80% și CUT 8.0, regim de înălțime P+2), zona cai de comunicații Ccr.

Terenul studiat are categoria de curți construcții, conform extraselor de carte funciara și situației cadastrale și juridice.

Destinația stabilită prin PUG și RLU este pentru terenul studiat situat în intravilan : zona centru civic.

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Cadrul natural contribuie la valorificarea potențialului acestui teritoriu prin: terenul orizontal, aproape plan, lipsit de riscuri naturale;

3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Aleea carosabilă proiectată este alcătuită din:

- acces carosabil - racordări la străzi și aleea de incintă
- parcare.

Aleea carosabilă și accesul vor avea infrastructura specifică de tip carosabilă, cu strat de uzură, adaptat tipului de trafic din incintă.

Pantele transversale și longitudinale proiectate pe platforma incintei se încadrează între 1,0-2,5% și au rolul de a conduce apele de suprafață spre sistemul de colectare a apelor pluviale de pe platformă.

Accesul pietonal se va realiza dinspre str George Cosbuc – acces existent.

Se va asigura un număr de minim 3 locuri de parcare în incintă.

3.5.ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI
FUNCTIUNEA DOMINANTĂ a zonei reglementate în, **UTR 0 : zona centru civic – zona institutii și servicii de interes general, în vederea amplasării spațiu comercial P+1 și locuința de serviciu P+2.**

Funcțiunile reglementate în UTR 0 sunt:

- ZONA CENTRU CIVIC

P.O.T.– procentul de ocupare a terenului se propune a fi maximum **80%**

C.U.T.– coeficientul de utilizarea a terenului se propune a fi de maximum **8.0**;

Regimul de înălțime maxim P+2 , H max coama =12.00m; Hmax cornisa = 10 m;

- zona CAI RUTIERE - C.cr. - zona cailor de comunicare cu un prospect reglementat conform studiului de circulație;

POT – nu e cazul; CUT – nu e cazul;

BILANT TERITORIAL	EXISTENT		%	PROPUS		%
ZONA CENTRU CIVIC	6234.45	mp	65.91	6234.45	mp	65.91
ZONA CCR	3224.29	mp	34.09	3224.29	mp	34.09
ZONA STUDIU	9458.74	mp	100.00	9458.74	mp	100.00

PARCELAREA TERENULUI :

- nu este cazul;

CONDITIILE DE CONFORMARE SI CONSTRUIRE IMPREUNA CU CATEGORIILE DE INTERVENTII

URBANISTICE: permisiuni și restricții sunt detaliate în RLU aferent P.U.Z. și sunt prezentate succint mai jos:

ALINIAREA propusă a clădirilor se va face:

- fata de axul Str. George Cosbuc la o distanta de minim 6.80m

ALINIAMENTUL propus se afla fata de strazile adiacente la :

- fata de axul Str. George Cosbuc la o distanta de minim 6.80m

EDIFICABILUL este generat de amplasarea în limitele minime impuse ale Codului Civil, respectiv conform PUZ, clădirile se vor amplasa la **min. 3.5 m de la limita de vest a terenului, la min. 0.1m fata de limita de est a terenului și la min. 2.0m fata de limita posterioara (sud) a terenului.**

ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR se definește prin expresivitate arhitecturală, echilibru compozitional, finisaje, materiale de construcție, amenajări peisagistice conexe;

Volumetria trebuie să fie echilibrată, corelată cu obiectivele vecine, dar nefiind înlăturată nici tratarea subliniata în contrast, într-un fond construit dominant.

Tipul învelitorii va respecta specificul local- sarpanta.

Sunt interzise imitațiile de materiale ca: piatra falsă, caramida falsă, lemn fals, folosirea în exterior a

unor materiale fabricate pentru interior (gresie, faianta, oglinda) si materialele de constructie precare (de tip azbociment, tabla ondulata, plastic ondulat, etc).

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

Alimentarea cu apa :

Alimentarea cu apa potabila se va realiza din reseaua existenta locala.

Evacuarea apelor uzate:

Colectarea apelor uzate se va realiza din reseaua existenta locala.

Alimentarea cu energie electrica:

Alimentarea cu energie electrica se face din reseaua locala stradala pe Str. George Cosbuc(cu cablu suprateran LEA 0.4 Kw).

Instalatii de incalzire:

Incalzirea se va realiza cu centrala termica in sistem dual pe gaze si combustibil solid.

Gospodarirea deseurilor:

Deseurile menajere se vor colecta in pubele de gunoi proprii, care vor fi evacuate, prin grija beneficiarului, periodic la rampa de gunoi special amenajata.

Platforma de depozitare a deseurilor va fi betonata, prevazuta cu pubele inchise.

Zona de depozitare a deseurilor se va face la o distanta de minim 10 m fata de ferestrele obiectivelor invecinate.

3.7. PROTECȚIA MEDIULUI

In vederea protejarii mediului inconjurator, **minimum 20% din suprafata parcelei va fi amenajata ca spatiu verde** ; spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă sau echipamentele tehnico edilitare vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 50 mp iar locurile de parcare aflate la nivelul solului vor fi înconjurate de un gard viu cu inaltimea de 1,20m (pentru cladiri publice) , sau pe cat posibil se vor realiza pe suprafete cu dale inierbate.

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

Scopul proiectului este acela de a realiza un spatiu comercial modern pe terenul studiat pentru deservirea constructiei existente, si o locuinta de serviciu.

CAPITOLUL 4 – CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

4.1. CONCLUZII

- Prezentul PUZ va da posibilitatea proprietarilor – DAVID GABRIEL VLAD si DANIELA GEORGIANA , sa valorifice terenul destinat amplasarii unui spatiu comercial si a unei locuinte de serviciu.

4.2. MASURI IN CONTINUARE

- Avizarea Planului Urbanistic Zonal în CTATU a municipiului Ploiesti
- Aprobarea PUZ prin Hotărâre a Consiliului Local al municipiului Ploiesti
- Întocmirea documentațiilor pentru obținerea autorizației de construire a obiectivelor propuse (clădiri, infrastructură – drum acces, rețele și utilități)

Intocmit,
Urb. ROXANA PANDELE