****

**MEMORIU DE PREZENTARE**

* Denumirea lucrarii:**P.U.Z. CONSTRUIRE IMOBILE MULTIFUNCTIONALE – SERVICII SI LOCUINTE COLECTIVE ( Sst =** **34956.60 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: **IANUARIE 2020**

***1.2. Obiectul documentatiei***

Prezenta documentatie **P.U.Z. CONSTRUIRE IMOBILE MULTIFUNCTIONALE – SERVICII SI LOCUINTE COLECTIVE ( Sst = 34956.60 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 **18934.7 mp** alcatuit din:

- Teren 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 , in suprafata de 16690 mp

- Teren situat in intravilanul Mun. Ploiesti si proprietatea S.C. HELAPHARM WAREHOUSE DISTRIBUTION S.R.L. conform actului aditional nr 1 autentificat sub nr 3430 / 27.11.2019 , cu cartea funciara nr 139376 in suprafata de 295 mp

- Teren situat in intravilanul Mun Ploiesti , domeniu public al localitatii in suprafata de 1949.70 mp

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
* Plan de mobilitate urbana
* Studiu geotehnic
* Studiu de inundabilitate
* Studiu de circulatie

**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=34954.60 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***

Terenurile pentru care s-a demarat documentatia sunt urmatoarele :

**NC 6217/1** ( 16690 mp ) ce 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

**NC 6217/2** ( 295 mp ) ce prezinta edificata o construtie conform extrasului de carte funciara .

Sc = Sd = 38.80 mp . POT existent 13.15% CUT existent = 0.13

Constructia existenta se va desfiinta 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 , canalizare si telefonie

***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.

CORELAREA CU DIRECTIVA SEVESO

In baza legii Nr. 59/2016 din 11 aprilie 2016 privind controlul asupra pericolelor de accident major in care sunt implicate substante periculoase si a Oridnului nr 3710/1212/99/2017 privind aprobarea Metodologiei pentru stabilirea distantelor adecvate fata de sursele potentiale de risc din cadrul amplasamentelor care se incadreaza in prevederile Legii nr. 59/2016 privind controlul asupra pericolelor de accident major in care sunt implicate substante periculoase in activitatile de amenajare a teritoriului si urbanism , amplasamentul studiat a fost verificat din punct de vedere al planselor de risc conform incadrarilor ISU Prahova si Agentia pentru Protectia Mediului Prahova.

Fata de “Ploiesti \_ LUKOIL \_ DGRSRGFEGF \_ TOX \_ SobaClaus \_ 0,00001 \_ 29032018 \_ 60minCM1” **Zona IV** -amplasamentul se afla la o distanta de 3315.95 m -

***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 .

***2.9. Disfunctionalitati***

Amplasamentul se afla in proximitatea zonei CFR si prezinta un racord al caii ferate pe terenul reglementat fapt pentru care se impune desfiintarea acestuia .

**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 .

Conform **studiului geotehnic**  se constata urmatoarele :

Din punct de vedere al stabilităţii, precizăm că la data efectuării studiilor geotehnice, perimetrul cercetat este stabil, neafectat de fenomene geologice care să pună în pericol stabilitatea obiectivelor proiectate;

Terenul aferent investiţiei proiectate se află situat morfologic pe terasa inferioară stângă a râului Dâmbu, alcătuită în general dintr-o alternanţă de formaţiuni aluviale grosiere, slab coezive, reprezentate de argile, argile prăfoase nisipuri argiloase cu pietrişşi bolovăniş, cu îndesare medie/mare;

Precizăm că la data cercetărilor (mai 2019) au fost interceptate infiltraţii de apă la cote diferite (-1.00 m în F2, -3.00 m în F3 şi -4.50 m în F1), dar credem că acestea proveneau din reţeaua de canalizare şi apă existentă pe perimetrul cercetat.

Conform **studiului de inundabilitate** se constata urmatoarele :

Studiul hidrologic a fost efectuat pentru stabilirea limitei de inundabilitate în secţiunile transversale ale cursului de apă Dâmbu, situate în municipiul Ploieşti, strada Văleni, judeţul Prahova.

S-au efectuat calcule hidrologice pentru analiza inundabilităţii terenului, în zona obiectivului, pentru:

Curs de apă Dâmbu:

Q1%= 150 mc/s

Q5%= 96,2 mc/s

S-au efectuat calcule hidrologice pentru determinarea nivelului apelor extraordinare – NAE în zonă, folosindu-se debitul cu asigurarea de 1 % şi 5%, pentru clasa a IV-a de importanţă.

Conform calculelor hidrologice efectuate pe baza debitelor cursului de apă Dâmbu (Q1%= 150 mc/s; Q5%= 96,2 mc/s) primite de la ABA Buzău – Ialomiţa conform adresei nr. 16298 din 07.11.2019 şi a ridicării topografice scara 1:1000 primită din partea beneficiarului în luna octombrie 2019, rezultă că amplasamentul studiat nu este inundabil la debitul de 1% şi 5%.

***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.**

**-Zona Cai de comunicatii rutiere cu restrictie de construire in intersectie - CCri**

**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 propune prin PUZ dezvoltarea circulaţiei rutiere, astfel:

• Intersectia dintre str. Valeni, str. Poienitei si accesul la amplasament se va face prin mentinerea tipului de intersectie in „T”, insa cu amenajarea unui sens giratoriu la intersectia str. Poienitei cu accesul proiectat

• Amenajarea noii intersectii se va realiza pe zestrea existenta fara ocupari suplimentare de terenuri private sau din domeniul public, avand urmatoarele elemente principale:

- Rint = 7,00 m;

- Rext = 8,50 m (zona siguranta);

- Latime cale inelara = 7,00m

• Amenajarea circulatiei in interiorul amplasamentului are urmatoarea alcatuire:

o profil transversal tip 1 – 1

- parte carosabila –2x3,00m+2x3,00m latime ;

- 4 spatii de parcare - 5,00 m latime (separate de caile de circulatie);

- 1,00 – 1,50 m – trotuar;

- spatiu verde – variabil pana la limita de proprietate existenta

o profil transversal tip 2 – 2

- parte carosabila – 2x3,00 m latime;

- 2 spatii de parcare - 5,00 m latime (separate de calea de circulatie);

- 1,00 – 1,50 m – trotuar;

- spatiu verde – variabil pana la limita de proprietate existenta

o profil transversal tip 3 – 3

- parte carosabila – 2x3,00 m latime;

- 1 spatiu de parcare - 5,00 m latime;

- spatiu verde – variabil pana la limita de proprietate existenta

o profil transversal tip 4 – 4

- parte carosabila – 2x3,00 m latime;

- 1,00 – 1,50 m – trotuar;

- spatiu verde – variabil pana la limita de proprietate existenta

o profil tip 5-5

- parte carosabila – 2x4,00 m latime;

- insula separatoare 2,00 m;

- 1,00 m – trotuar;

- spatiu verde – variabil pana la limita de proprietate existenta

o profil tip A-A

- insula inierbata 7.00 m;

- zona de siguranta 1,50 m;

- latime cale inelara – 7,00 m;

La proiectarea lucrarilor s-a tinut cont de reducerea la strictul necesar a volumelor de lucrari si solutionarea cat mai eficienta din punct de vedere tehnico-economica a lucrarii.

***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**

**POTmax=40%, CUTmax=2.4 , Rh max=S/D+P+7/8retras , Hmax 30 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 in 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 )**

**Se va avea in vedere evitarea amplasarii camerelor de locuit catre zona CFR.**

**Pentru medernizarea strazii Valeni se va ceda catre domeniul public local o suprafata de 487.90 mp urmand ca coeficientii de urbanism pentru zona mixta institutii si servicii si locuinte colective sa se raporteze la suprafata de teren ramasa in urma cedarii .**

****

**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

Devierea retelelor pentru realizarea sensului giratoriu propus se va efectua la autorizarea acestuia .

**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.

Pentru realizarea sensului giratoriu Municipiul Ploiesti va incheia un protocol aprobat de Consiliul Local , care sa nu implice costuri pentru Municipiul Ploiesti

**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.

Pentru constructiile cu functiunea de servicii , aproximativ 2000 mp , se vor realiza 50 locuri de parcare .

Pentru constructiile cu funciunea de locuire se vor asigura 160 locuri de parcare aferente a 106 apartamente , asigurandu-se un loc de parcare pe apartament restul fiind destinat vizitatorilor

Din totalul de locuri de parcare , 9 locuri vor fi configurate pentru persoanele cu disabilitati .

**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 special amenajat pe terenul beneficiarului conform normelor OMS

Vor fi prevăzute spaţii verzi şi aliniamente cu rol de protecţie, totodată creând îmbunătăţirea microclimatului şi înfrumuseţarea peisajului.

Se vor amenaja locuri de joaca pentru copii si locuri de recreere

# 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**

- Desfiintarea racordului CFR existent pe amplasament

- 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**