

MEMORIU DE PREZENTARE

DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

- Denumirea lucrării: **S.O.PUZ -RIDICARE RESTRICTIE DE CONSTRUIRE (S=2471mp) SI STABILIRE INDICATORI URBANISTICI MAXIMALI PENTRU EXTINDERE CAPACITATE PRODUCTIE FABRICA VOPSELE(Sst=8440mp)**

- Proiect nr: 22/2023
- Beneficiar: **PAINTSTAR S.R.L.**
- Amplasament: **COMUNA MAGURENI, SAT LUNCA PRAHOVEI, DJ101P, NC21790, 20022, T35, A482/50-51**
- Faza de proiectare **CU/AO**
- **Proiectant general:** **S.C. "ISTBAN CONSTRUCT & CONSULTING" S.R.L.**
- Proiectant de specialitate BIA LIDIA ENE
Arh.Lidia Ene
- Data elaborării 01.07.2023

OBIECTUL LUCRĂRII

La comanda INVESTITORULUI S.C.PAINTSTAR S.R.L. s-a elaborat documentația pentru obtinerea avizului de oportunitate si a certificatului de urbanism pentru:

PUZ -RIDICARE RESTRICTIE DE CONSTRUIRE (S=2471mp) SI STABILIRE INDICATORI URBANISTICI MAXIMALI PENTRU EXTINDERE CAPACITATE PRODUCTIE FABRICA VOPSELE(Sst=8440mp) în vederea accesarii de finantare europeana pentru deschiderea de noi capacitati de productie vopsele.

SURSE DOCUMENTARE

- Ridicare topografică pentru PUZ sc. 1 :500
- Plan Urbanistic General al comunei Magureni
- PUZ PAINTSTAR S.R.L. aprobat cu HCL Magureni nr.25/20.09.2001
- Acte proprietate
- Deplasări în teren

STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

Încadrarea în teritoriu si Evoluția Zonei

Terenul studiat în suprafața de 8440mp se afla la limita sudică a localității pe limita administrativă a satului Novacești, com.Floresti

Terenul studiat în suprafața de 8440mp este compus din:

- terenul în suprafața de 2471 mp (NC21790), proprietatea PAINTSTAR S.R.L. conform Contractului de Vanzare autentificat cu nr.2431/18.08.2021 de NP Ivan Mihaela din mun.Campina și a extrasului de carte funciara de informare nr.38439/10.08.2023 eliberat de BCPI Campina
- terenul în suprafața de 4978 mp (NC20022), proprietatea PAINTSTAR S.R.L. conform Contractului de Vanzare autentificat cu nr.1065/18.04.2001 de NP Ivan Mihaela din mun.Campina și a extrasului de carte funciara de informare nr.38438/10.08.2023 eliberat de BCPI Campina
- terenul în suprafața de 991mp, domeniu public al județului Prahova conform HGR 1359/2001, cu modificările și completările ulterioare

Proprietatea beneficiarului are următoarele vecinatati:

- Nord -MD Vlaicu Maria-A482/49
- Vest-DJ101P
- Sud-Rezerva Com.Floresti-NC28440
- Est-primaria Magureni -P481

Elemente ale cadrului natural

Terenul se prezinta plat .

Circulația

Terenul are acces auto și pietonal neamenajat din DJ101P ce are un profil existent de 14.5-14.9m între aliniamente, cu 5.9m parte carosabila și 3.6-3.9m pe o parte , respective 5.4-4.7m pe cealalta parte , acostamente cu sant.

Prin PUG a fost reglementat un profil de 24m între aliniamente compus din: 7m parte carosabila, 2x0.5m acostamente, 2x1.5m sant, 2x2m spatiu verde, 2x1.5m trotuar și 2x2.5m spatiu verde

Ocuparea terenului

Pe terenul cu NC20022 avand suprafata de 4977mp, pentru care a fost realizat PUZ in anul 2001, aprobat cu HCL Magureni nr. 25/20.09.2001, a fost edificata in anul 2002 o fabrica de vopsele și adezivi ce se comercializeaza pe piata locala sub numele de PaintStar.

Sc=Scd=1395mp-hala productie și cabina paza

POT existent =28%

CUT existent=0.28

Echipare edilitară

Exista posibilitati de racordare la apa, canalizare și energie electrica, prin racordare directa, fabrica existent beneficiind de acestea

Probleme de mediu

Terenul studiat este stabil, lipsit de fenomene naturale active, fiind bun de fundare.

Principalele disfuncționalități

- Lipsa rețelei de gaze naturale ce poate fi extinsa din localitatea Floresti de la ~60ml
- Profil stradal neamenajat complet

- PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

-CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

-Ridicarea topografica prezinta terenul plat

-.

3.2. PREVEDERI ALE P.U.G./PUZ

Terenul studiat este situat in intravilan in UTR 3 cu :

-zona unitatilor industriale-I, subzona Im-industrie mica și servicii- cu indicatori urbanistici maximai :POT=-%, CUT=-, regim de inaltime P+3

-zona cai de comunicatie și constructii aferente -CC

Terenul are restrictie de construire pana la intocmire PUZ și se afla partial in zona de protectie a LEA 20kV

3.3. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Se propune amenajarea DJ101P fara afectarea limitelor de proprietate cu :.20.5m intre aliniamente astfel:7m parte carosabila, 2x0.50m acostamente, 2x2m rigole acostament, 2x2m spatii verzi, 2x1.5m trotuar, 1x2.5m spatiu verde

3.4. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

- Se propune :
- -ridicarea restrictiei de construire pentru terenul cu NC21790
- ca terenul studiat sa apartina unui nou UTR3C - cu :
- -zona unitati industriale si depozite -ID cu :

POT=50%

CUT=0.9

Rh=P+1

Hmax=12m, H max cornisa 8m

-retragere de la aliniament 5m

-retragere posterioara 3m

- retrageri laterale minim 3m

-Zona cai de comunicatie -CCr

Scopul final al acestei documentatii este extinderea halei de productie actuale « vopseluri, membrane hidroizolatoare, degresanti si adezivi « cu o sectie de productie mase plastice (bidoane si galeti)-uz exclusiv societate , ambalare vopseluri si adezivi in acestea si zona de depozitare de zi.

3.5. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

ALIMENTAREA CU GAZE

-Bransament la rețeaua de distribuție a comunei Florești-existent

ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICĂ

-Bransament existent

PROPUNERI INVESTIȚII DE UTILITĂȚI – ALIMENTARE CU APĂ ȘI CANALIZARE

ALIMENTARE CU APĂ

-bransament existent

CANALIZARE APE UZATE MENAJERE

-SEPARATOR DE HIDROCARBURI SI FOSA SEPTICA VIDANJABILA EXISTENTE si bransament la rețeaua de canalizare a localității după realizarea și darea în funcțiune a acesteia

GOSPODARIREA DESEURILOR

-Deseurile provenite din procesul tehnologic vor fi preluate de firme specializate , pe baza de contract iar cele menajere vor fi colectate selectiv si transportate la groapa de gunoi arondata localitatii pe baza de contract cu firma de salubritate locala

3.6. PROTECȚIA MEDIULUI

Activitatea ce urmeaza a se realiza reprezinta o extindere a capacitatii de productie a actualei fabrici, spatiul existent nemaifacand fata cererii de productie.

3.7. VALORI DE TRAFIC

Traficul adus de unitatea propusa va fi de 5-6 autoturisme/zi clienti si 2-3 masini /zi livrare/aprovizionare marfa

CAPITOLUL 4 – CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

- Avizarea si aprobarea PUZ
- Obținerea certificatului de urbanism si a autorizatiei de contruire pentru investitie
- Costurile necesare pentru realizarea obiectivului si a infrastructurii necesare vor fi asigurate din bugetul beneficiarului.

Arh. LIDIA ENE

