

**MEMORIU DE PREZENTARE**

* Denumirea lucrarii: **INTOCMIRE PUZ – SCHIMBARE DESTINATIE DIN ZONA MIXTA INDUSTRIE NEPOLUANTA SI SERVICII IN ZONA INSITUTII SI SERVICII PENTRU CONSTRUCTII PENTRU SANATATE**
* Amplasament **Com. PAULESTI, Sat PAULESTII NOI, Str. PRINCIPALA Nr. 1, 12, STR. AL. IOAN CUZA, DJ102 - INTRAVILAN, Jud. Prahova.**
* Beneficiar: **COMUNA PAULESTI**
* Proiectant: **S.C. BIG STUDIO-ARH DESIGN S.R.L.**

**Arh. BOGDAN GEORGESCU**

***1.2. Obiectul documentatiei***

Obiectul documentatiei consta in intocmirea Planului Urbanistic Zonal pentru construirea unor cladiri ce privesc domeniul medical.

***1.3. Surse documentare***

* Planul Urbanistic General al comunei Paulesti;
* Acte de proprietate
* Deplasari in teren
* Suportul topografic intocmit de P.F.A. ING. LAURENTIU ANGHELACHE
* Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, cu modificarile si completarile ulterioare
* O.M.S. 536/1997 ,cu modificarile si completarile ulterioare , privind igiena si sanatatea populatiei
* Legea nr.18/1991 privind fondul funciar, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare
* Legea nr.10/1995 privind calitatea in constructii, cu modificarile si completarile ulterioare
* Legea nr.137/1995 privind protectia mediului, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare
* Legea nr.107/1996 privind apele, cu modificarile si completarile ulterioare
* H.G.525/1996 privind Regulamentul general de urbanism, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare

Documentaţia se întocmeşte în conformitate cu prevederile Legii 350 / 2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul, cu modificarile si completarile ulterioare, Legii nr. 50/ 1991, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, precum şi în conformitate cu H.G. 525/1996, republicată, cu modificarile si completarile ulterioare , privind Regulamentul General de Urbanism. Deasemenea s-a avut în vedere REGLEMENTAREA TEHNICĂ – GHID PRIVIND METODOLOGIA DE ELABORARE ŞI CONŢINUTUL – CADRU AL PLANULUI URBANISTIC ZONAL – indicativ GM – 010 – 2000 aprobat cu ordinul MLPAT nr. 176 / N / 16 august 2000.

**CAPITOLUL 2 – STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII**

***2.1. Evoluţia zonei***

Zona studiata apartine a trei societati comerciale astfel:

**- NR. CADASTRAL 31986 (Sup. 13.031 mp),** apartine WEST PARK DEVELOPMENT S.R.L., in conformitate cu contractul de vanzare-cumparare autentificat cu nr. 265 / 27.01.2023, emis de Notar public Lupu Maria Luiza din municipiul Ploieşti şi a Extrasului de Carte Funciară pentru Informare anexat emis de BCPI Ploieşti si este situat in intravilanul Comunei Paulesti.

- **NR. CADASTRAL 29888 (Sup. 2.214 mp)**, apartine PRO UNITED CONSULTING SRL., in conformitate cu actul notarial autentificat cu nr. 2526 / 17.12.2020, emis de Notar public Lupu Maria Luiza din municipiul Ploieşti şi a Extrasului de Carte Funciară pentru Informare anexat emis de BCPI Ploieşti si este situat in intravilanul Comunei Paulesti.

- **NR. CADASTRAL 29889 (Sup. 3.161 mp)** apartine PETROCONSULT INVEST SRL, in conformitate cu actul de lptizare autentificat cu nr. 2532 / 02.09.2019, emis de Notar public Lupu Maria Luiza din municipiul Ploieşti şi a Extrasului de Carte Funciară pentru Informare anexat emis de BCPI Ploieşti si este situat in intravilanul Comunei Paulesti.

- **NR. CADASTRAL 30761 (Sup. 187 mp) – drum De779 si De 779/1,** apartine domeniului public al comunei Paulesti.

- **NR. CADASTRAL 29724 (Sup. 795 mp) – Str. Alexandru Ioan Cuza,** apartine domeniului public al comunei Paulesti.

- **NR. CADASTRAL 27236 (Sup. 431 mp) – Str. Alexandru Ioan Cuza,** apartine domeniului public al comunei Paulesti.

- **NR. CADASTRAL 27652 (Sup. 430 mp) – Str. Principala,** apartine domeniului public al comunei Paulesti.

- **NR. CADASTRAL 27264 (Sup. 920 mp) – Str. Principala,** apartine domeniului public al comunei Paulesti.

- **NR. CADASTRAL 32049 (Sup. 2.220 mp) – Dj102,** apartine domeniului public al Consiliului Judetean Prahova.

**Zona studiata = 23.389 mp**

**Zona reglementata = 18.406 mp**

Zona din proximitate este in plina dezvoltare, fiind o zona atat benefica pentru institutii si servicii datorata hotelului, restaurantului din proximitate, tot la scurta distanta se vor construi doua complexe comerciale de mari dimensiuni.

***2.2. Incadrarea în localitate***

Terenurile au suprafete diferite, forme neregulate.

In ceea ce priveste vecinatatiile terenurilor reglementate, pot fi precizate urmatoarele:

- in partea de VEST: Nr. Cadastral 26838, Nr. Cadastral 27313, Nr. Cadastral 29045

- in partea de SUD: Nr. Cadastral 29657, Nr. Cadastral 29657, Nr. Cadastral 25379, Nr. Cadastral 29657

- in partea de NORD: Nr. Cadastral 27391, Nr. Cadastral 27390, Nr. Cadastral 29138

- in partea de EST: Nr. Cadastral 32049 – Dj102

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

**2.3.1. Date geomorfologice / litologice:**

Din punct de vedere geomorfologic, comuna Paulesti se suprapune unei unitati de campie, in zona de contact dintre Campia inalta a Ploiestitor si Subcarpatii Prahovei. Zona cercetata este reprezentata de o unitate de relief cu aspect de campie piemontana, cunoscuta sub numele de "Campia piemontana a Ploiestilor", delimitata la vest de raul Prahova si la est de Teleajen. Conul aluvionar este alcatuit din nisipuri, pietrisuri si bolovanisurl, cu intercalatii de argile, argile nisipoase si prafuri, cu o dezvoltare lentliforma.

**2.3.2. Geologia regiunii**

Această unitate geomorfologică se suprapune peste o unitate geologică bine individualizată, formată în Pleistocen prin combinarea unor mişcări de subsidenţă cu reunirea şesurilor aluvionare ale râurilor Prahova şi Teleajen.

In legatură cu compoziţia petrografică a pietrişurilor din zona şesului aluvial, se constată predominarea elementelor originale din flişul cretacic (elemente de gresii şi marnocalcare).

***2.4. Circulaţia***

Terenurile în suprafaţă totală de 18.406 mp este situat în intravilan în UTR 27, terenul dispune de accesibilitate cu ajutori=ul DJ102, a strazii Principale si a Strazii Alexandru ioan Cuza.

***2.5. Ocuparea terenurilor***

In prezent pe amplasament se afla edificate constructiile dupa cum urmeaza:

- Pe terenul identificat cu nr. Cadastral 29889 se afla constructia C1, cu o suprafata construita de 903 mp si o suprafata desfasurata de 1111 mp.

- Pe terenul idnetificat cu nr. Cadastral 29888 se afla constructia C1, cu o suprafata construita de 408 mp si o suprafata desfasurata de 754 mp.

- Pe terenul idnetificat cu nr. Cadastral 29889 se afla constructia C1, cu o suprafata construita de 532 mp si o suprafata desfasurata de 980 mp, C2 cu o suprafata construita de 350 mp si o suprafata desfasurata de 350 mp, C3 cu o suprafata construita de 44 mp si o suprafata desfasurata de 44 mp, C4 cu o suprafata construita de 519 mp si o suprafata desfasurata de 1038 mp.

Actualmnete, pe terenul cu nr. Cadastral 29888, functioneaza deja clinica ROUA Medical Centre cu un istoric prestigios, care oferă excelență în chirurgia estetică, plastică și reconstructivă, chirurgia oncologică a sânului, flebologie, proctologie. Clinica Roua dispune de bloc operator propriu, cu dotări care permit efectuarea unor intervenții chirurgicale complexe, în deplină siguranță anestezică. Partenerii investitori isi doresc atragerea de fonduri europene pentru extinderea acestei clinici, crearea unui spital, a doua azile de batrani si a unei constructii cu funtiune administrativa.

***2.6.Echiparea edilitară***

In zona studiata exista toate retelele necesare, constructiile existente fiind deja racordate la acestea.

- Alimentarea cu apa: S.C. PAMA S.R.L.

- Canalizarea apelor uzate: S.C. JOVILA S.R.L.

- Energie electrica: S.C. ELECTRICA FURNIZARE

- Gaze naturale: S.C. DISTRIGAZ SUD RETELE

***2.7. Probleme de mediu***

Prin prezentul Plan Urbanistic Zonal nu sunt evidentiate probleme ce pot afecta mediul natural si construit din proximitatea prezentului amplasament.

***2.8. Opţiuni ale populaţiei***

Punctul de vedere al elaboratorului prezentului PUZ este de asemenea favorabil solicitarii investitoruluii, considerand iminenta intentia acestuia.

**CAPITOLUL 3 - PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ**

***3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare***

Terenul cercetat nu are probleme din punct de vedere al stabilitatii generale (nu prezinta semne care sa arate prezenta unor fenomene geologice active).

Ridicarea topografica a terenului studiat, scara 1: 2000 , cu cote si curbe de nivel , arata ca terenul se prezinta o panta pe directia Vest – Est de aproximativ 6 m.

***3.2. Prevederi ale P.U.G /PUZ***

Din punct de vedere al încadrării amplasamentului în P.U.G.-ul şi R.L.U ale localitatii, documentaţiile aprobate, terenul studiat prin PUZ în suprafată totală de **23.389 mp** este situat:

**UTR 27**

**ID/IS – subzona activitatilor compuse predominant din industrie nepoluanta si servicii, zone pretabile la conversii fuctionale, cu regim de construire continuu in contructii de tip hala si cu partiu.**

**POT: 60%; CUT: 1.80; Regim maxim de inaltime: P+2E; H.max. cornisa 12,0m**

***3.3. Valorificarea cadrului natural***

Prezenta investitie nu va conduce la schimbarea destinaţiei terenului din zonele învecinate sau la ridicarea restrictiei de construire pentru acestea.

***3.4. Modernizarea circulatiei***

Terenurile în suprafaţă totală de 18.406 mp este situat în intravilan în UTR 27, terenul dispune de accesibilitate cu ajutori=ul DJ102, a strazii Principale si a Strazii Alexandru ioan Cuza.

Se va studia printr-un studiu de circulatie atat accesul din strazile precizate, cat si numarul locurilor de parcare necesare in conformitate cu HGR 525 / 1996.

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

***Prin PUZ se propune***

*–* modificare zonare functionala pentru construirea unor unitati medicale (spital, policlinica, azil batran si spatiu administrativ), va aparţine aceluiasi UTR si anume UTR 27b cu urmatoarele zone functionale:

**IS – ZONA INSTITUŢIILOR PUBLICE ŞI SERVICIILOR**

**IS1 – subzona instituţiilor publice şi serviciilor de interes general;**

**POT: 50%; CUT: 2.5;**

**Regim maxim de inaltime: P+4E;**

**H.max. = 24,00 m**

**C- ZONA CĂILOR DE COMUNICAŢIE ŞI AMENAJĂRI AFERENTE**

**C2 – subzona transporturilor rutiere**

***3.6. Asigurarea utilitatilor***

Pentru realizarea şi exploatarea investitiei vor fi asigurate următoarele utilităţi:

1. **Energie electrica**
2. **Alimentarea cu apă.**
3. **Gaze naturale.**
4. **Salubrizare.** Contract cu firma salubritate locala si colectare selectiva
5. **Canalizare.menajera**
6. **Canalizare.pluviala**

***3.7. 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 colectate (separat sticla, hartie, resturi menajere), containerizate şi preluate de firme specializate în baza contractelor de prestari de servicii pe care le va incheia investitorul.

Problemele de protectia mediului sunt analizate in concordanta cu GM 10/200 coroborat cu HG 1213/2006 - MO 805/25.09.2006, anexa 1, 2, 3 - criterii selectie in stabilirea necesitatii evaluarii asupra mediului, cap. 1, 2, 3 si ordin de aplicare L 50 (91-nr.1430) 2005 din MO 525 bis / 13.09.2005 anexa 1, 2, 3.

***3.8. Obiective de utilitate publica***

Propunerile sunt in concordanta cu prevederile de dezvoltare din Planul Urbanistic General, necesare pentru a se adapta contextului actual si totodata nevoilor beneficiarilor.

Este important ca noua zona rezidentiala sa dispuna de echipamentele necesare pentru o buna functionare si asigurarea tuturor necesitatiilor viitorilor locuitori.

In prezent, imobilele sunt proprietatea particulara in cea mai mare parte a societatii PETROCONSULT INVEST SRL, PRO UNITED CONSULTING SRL si WEST PARK DEVELOPMENT SRL, iar obiectivul propus este oportun, datorita faptului ca este reprezentat de institutii si servicii ce tin de domeniul sanatatii.

Realizarea investitiei propuse va avea cateva consecinte benefice, din punct de vedere economic, dar si din punct de vedere social;

- cresterea patrimoniului edilitar-gospodaresc al zonei prin aparitia de imobile si amenajari noi.

- aparitia de locuinte noi, care contribuie in ceea ce priveste nivelul de trai, cat si pentru incurajarea de investitii noi in Comuna Paulesti.

- corelarea obiectivului propus cu toate celelalte elemente din proximitate si de asemenea a cladirii de locuinte colective.

**CAPITOLUL 4 – CONCLUZII, MASURI IN CONTINUARE**

Elaborarea Planului Urbanistic Zonal s-a efectuat in concordanta cu Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul cadru al P.U.Z. aprobat prin Ordinul nr. 176/N/16.08.2000 al Ministerului Lucrarilor Publice si Amenajarii Teritoriului si prevederile legale in vigoare.

Prezentul Plan Urbanistic Zonal are in vedere ca obictivul ce urmeaza a fi construit sa se integreze cu cladirile existente in zona din proximitatea acestuia si de asemenea una dintre prioritatiile sale o reprezinta dezvoltarea urbanistica durabila si armonioasa, dar si bransarea la toate retelele edilitare necesare.

Prin implementarea reglementarilor stabilite in documentatia PUZ se vor crea premisele unei dezvoltari urbane durabile.

**COSTURI AFERENTE INVESTIŢIEI**

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

Investitorii vor suporta urmatoarele costuri: toate lucrările de proiectare necesare implementării soluției propuse.

• costurile legate de lucrările de cadastru și mișcarea terenurilor.

• costurile legate de avizarea PUZ-ului și a studiilor premergătoare.

• toate costurile legate de proiectarea, avizarea și edificarea viitoarelor construcții.

• costurile legate de extindere si bransament.

• costurile amenajării parcajelor, circulației auto și pietonale, costurile racordurilor auto la stradă nou propusă.

**NORME DE TRAFIC**

Se va respecta HGR 525/1996, pentru amenajarea locurilor de parcare necesare in corelare cu activitatea fiecarei constructii in parte.

Conformarea circulațiilor va fi realizată conform prescripțiilor Regulamentului Local de Urbanism aferent prezentului P.U.G. al municipiului Ploiesti. Morfologia sistemului de circulații interioare zonei reglementate se va stabili în faza de proiectare P.T.-D.D.E.

Conform REGULAMENTUL GENERAL DE URBANISM e vor asigura:

- pentru toate categoriile de constructii si amenajari autorizate in baza prezentului PUZ si RLU se vor asigura accese carosabile de legătură cu reţeaua de circulaţie majoră şi cu mijloacele de transport în comun.

- se vor asigura accese carosabile pentru evacuări în caz de urgenţă (cutremure, inundaţii, incendii);

- pentru toate categoriile de construcţii se vor asigura parcari in conformitate cu Anexa nr. 5 a HG 525/1996 – Regulamentul General de Urbanism si prevederile normativului P132-93, in functie de destinatia fiecarei constructii;

**GABARITUL DRUMULUI, CATEGORIE, PROFILE**:

Avand in vedere functiunea propusa pentru zona reglementata si concentrarea activitatilor intr-un areal restrans, se estimeaza un volum redus de trafic generat de zona reglementata catre intravilanul municipiului Ploiesti. Reteaua locala de strazi din interiorul municipiului va fi afectata minimal de propunerile prezentei documentatii de urbanism.

Parcajele vor fi asigurate in conformitate cu prevederile Normativului pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități urbane 1,5 loc de parcare / 1 locuinta.

Racordurile circulatiilor de incinta cu aliniamentele strazilor existente vor fi realizate conf. prevederilor Normativului pentru amenajarea intersectiilor la nivel pe drumuri publice, indicativ 600/2010.

Capacitatile de transport vor fi reduse. Traficul rutier in zona reglementata se va efectua preponderent cu autovehicule a caror masa totala maxima autorizata, conform Anexei 2 a Ordonantei nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, nu depaseste 40000 Kg, respectiv 8,00 tone pe osie.

**• PRIORITĂŢI DE INTERVENŢIE**

- Rezolvarea circulaţiei carosabile ;

- 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. BOGDAN GEORGESCU**