

MEMORIU GENERAL

STUDIU DE OPORTUNITATE

**“ CONSOLIDARE, RECOMPARTIMENTARE INTERIOARA,
MANSARDARE, MODIFICARE SARPANTA, EXTINDERE
SUBSOL SI SCHIMBARE DESTINATIE DIN LOCUINTA IN
SPATIU DE PRODUCTIE SI VANZARE PRODUSE DE
PATISERIE / COFETARIE – “CORP A” SI CONSTRUIRE
SPATIU DEPOZITARE P+M – “CORP B“ ” ;
PLOIESTI, STR. NEAGOE BASARAB, NR. 32**

**SC SERVICII DE GOSPODARIE URBANA SRL PLOIESTI
OCTOMBRIE 2017**

Studiu de Oportunitate
– Ploiesti, str. Neagoe Basarab, nr. 32

MEMORIU GENERAL

CAP. 1 INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A INVESTITIEI

- Denumirea lucrării: **SO ““ CONSOLIDARE, RECOMPARTIMENTARE INTERIOARA, MANSARDARE, MODIFICARE SARPANTA, EXTINDERE SUBSOL SI SCHIMBARE DESTINATIE DIN LOCUINTA IN SPATIU DE PRODUCTIE SI VANZARE PRODUSE DE PATISERIE / COFETARIE – “CORP A” SI CONSTRUIRE SPATIU DEPOZITARE P+M – “CORP B“**
- Amplasament: Str. NEAGOE BASARAB, nr. 32
- Initiator: SC MORTASIFU CONCEPT SRL
- 1. Beneficiar: SC MORTASIFU CONCEPT SRL
- Faza de proiectare : SO
- Elaborator: SERVICII DE GOSPODARIE URBANA PLOIESTI SRL
- Data elaborării: OCTOMBRIE 2017

1.2. OBIECTUL PUZ

Initiatorul acestui studiu, SC MORTASIFU CONCEPT SRL a achizitionat proprietatea aflata pe str. Neagoe Basarab la nr.32. Pe aceasta parcela se afla o constructie veche, o locuinta, aflata intr-o stare avansata de degradare.

Noul proprietar doreste consolidarea constructiei existente, realizarea unui subsol general si mansardarea acesteia. Deasemenea se doreste realizarea adiacent constructiei existente a unui corp nou de cladire.

Intrucat constructia ce face obiectul acestei investitii se afla pe o parcela cu o deschidere mai mica de 12,00m, (8,22m) s-a solicitat prin certificatul de urbanism nr. 959 din 21 august 2017 intocmirea unui PUZ.

1.3. SURSE DOCUMENTARE

- P.U.G. – Ploiesti
- Ridicare topografica parcela studiata sc. 1: 1000
- Ridicari topografice ale zonelor limitrofe parcelei studiate

CAP. 2 STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1. EVOLUTIA ZONEI

Parcela care a generat elaborarea prezentului Studiu de Oportunitate se afla in intravilanul Municipiului Ploiesti, si face parte din cartierul Bucov-Postei, unul dintre cartierele vechi ale Ploiestilui, in care predomina constructiile joase. Acest cartier a avut o dezvoltare organica acest lucru fiind vizibil atat in aspectul tramei stradale dar si in cel al p parcelarului. Parcelarul este de tip traditional, specific zonei urbane, cu parcele inguste si lungi, constructiile mai vechi sunt de tip vagon fiind amplasate pe una din laturile parcelei.

Fondul construit este reprezentat de constructii in mare majoritate vechi, unele dintre ele avand insa valoare arhitecturala si istorica.

Se constata insa si o tendinta fireasca de inoire a fondului construit.

2.2. INCADRAREA IN LOCALITATE

Parcela studiata se afla in partea centrala a municipiului, fiind incadrata in UTR N22 conform Planului Urbanistic General. Accesul la terenul studiat se face din strada Neagoe Basarab.

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Municipiul Ploiesti se afla la sud de zona colinara pericarpatica fiind amplasat in campia piemontana a Ploiestilor intre altitudinile de 140m si 180m fata de nivelul marii. In subteranul zonei nu au fost identificate volume solubile care sub influenta mediului acvifer sa poata da nastere unor goluri cu potential de prabusire si efecte nedorite la suprafata.

Intreaga suprafata a municipiului se incadreaza in sectorul cu clima continental-temperata, temperatura medie anuala este de 10-11°C. Cantitatile medii anuale de precipitatii variaza intre 586-616mm.

Vanturile dominante se inscriu din directiile Nord-17,1%, nord-est-17,5%, est-9,9% si vest-9,7%.

Localitatea Ploiesti din judetul Prahova este situata in zona cu $a_g=0.35g$ si $T_c=1.6$ sec, conform Normativului P100/1-2013 pentru proiectarea antiseismica a constructiilor.

Incarcarea din zapada este specifica zonei cu $S_{0k} = 2kN/mp$ conform -CR-1-1-3-2005.

Incarcarea din actiunea vantului este specifica zonei cu $p_{ref} = 0,4$ kPa conform NP-082-04.

Terenul de fundatie este alcatuit din pietris mare si mic cu bolovanis cu $p_{conv}=300kPa$.

Adancimea de inghet este 90 cm conform STAS 6054-77.

Nu au fost identificate elemente care sa constituie factori de risc natural.

In cadrul suprafetei de teren studiate au fost identificate elemente de vegetatie valoroase ce vor fi mentinute in marea majoritate a acestora. O mare parte din suprafata de teren analizata este neutilizata si neingrijita acest lucru a permis dezvoltarea unei vegetatii spontane diverse nevaloroase ce va fi defrisata.

2.4. CIRCULATIA

Accesul la parcela studiata se face din strada Neagoe Basarab, o strada cu doua benzi de circulatie avand o latime de 3,50m fiecare si trotoare de o parte si de alta a carosabilului avand latimea de 2,5 si respectiv 2,30 - 3,70 m. Tronsonul cuprins intre intersectia cu strada Italiana si Str. Gh. Dija a strazii Neagoe Basarab, acolo unde se afla si parcela studiata nu este foarte circulata.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

Zona analizata prin prezentul studiu este o zona de locuinte individuale pe parcele proprii. Fondul construit este reprezentat in general de constructii vechi, existand insa si cateva constructii noi.

Constructia de pe parcela care a generat studiul este o locuinta veche, degradata, neavand o valoare arhitecturala deosebita.

Constructia existenta este amplasata pe limita de proprietate din partea de nord, fiind retrasa fata de aliniament cu 0,75m.

În zona posterioară a parcelei este amenajată și o anexă. Procentul de ocupare al terenului este de 50%.

Conform documentațiilor urbanistice aprobate zona studiată este încadrată în zona funcțională IS – instituții și servicii de interes general.

2.6. ECHIPAREA EDILITARĂ

Pe strada Neagoe Basarab sunt prezente toate tipurile de rețelele edilitare. De asemenea construcția veche existentă este racordată la rețelele edilitare municipale.

2.7. PROBLEME DE MEDIU

O problemă de mediu o constituie degradarea continuă a construcției existente pe parcelă și pericolul viitor de prăbușire. Neutilizarea și neglijarea îndelungată a proprietății a dus la apariția unei vegetații spontane salbatice ce antrenează și apariția unei faune de mici dimensiuni specifice, ce se poate constitui într-o problemă de igienă a locuirii în zonă.

2.8. PRINCIPALELE DISFUNCȚIONALITĂȚI

- Deschiderea foarte mică a parcelei de doar 8,22m ce pune probleme de funcționare a construcției. Se va studia reabilitarea și remodelarea spațial volumetrică a construcției pentru a funcționa în condiții optime, dar și pentru a se integra în spațiul arhitectural existent fără a incomoda vecinătățile.

- Degradarea accentuată a construcției existente ce impune operațiuni costisitoare de consolidare și refacere .

- Posibilitățile reduse de modelare a partiului de arhitectură datorate dimensiunilor și formei parcelei. Se va recompartimenta, se va mansarda construcția existentă și se va adăuga un corp nou de construcție în zona posterioară a parcelei pentru ca ansamblul nou realizat să răspundă funcțiilor propuse.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

3.1.1 Studiu topografic :

Documentatie cadastrala pentru inscrierea in Cartea Funciara intocmita si vizata de Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara

Ridicare topografica intocmita conform legii 50/1996 sc 1:200, vizata de Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara

Vecinatatile parcelei studiate prin PUZ :

la nord – parcela aflata in proprietatea d-nei Pencea Mihaela

la est - parcela aflata in proprietatea societatii comerciale.....

la sud – parcela aflata in proprietatea domnilor Zamfirescu Adrian si Zamfirescu Bogdan

la vest - Domeniul public, strada Neagoe Basarab

3.1.2 Prevederi ale PUG. (1998)

Zona analizata in studiu face parte din UTR N 22 conform prevederilor Planului Urbanistic General al Municipiului Ploiesti.

Conform P.U.G., intreaga parcela studiate este inclusa in zona pentru institutii si servicii de interes general. Utilizarile permise sunt urmatoarele: locuinte cu regim mixt de inaltime , servicii profesionale si sociale, comert, turism, parcuri publice.

In cadrul studiului au fost incluse o serie de parcele aflate de jur imprejurul proprietatii studiate. Suprafata totala studiate este de circa 5400mp .

Pentru intreaga Unitate Teritoriala de Referinta (UTR) N 22 sunt prevazute POT max=50% si CUT=1,5.

3.2. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Municipiul Ploiesti este in topul primelor 10 localitati ca si grad de poluare a aerului de aceea realizarea si amenajarea de spatii verzi este o prioritate la nivel municipal.

Se recomanda ca acolo unde acest lucru este posibil, pe cel putin 20% din suprafata fiecărei parcele din zona studiate sa se amenajeze spatii verzi.

Se vor planta in toate spatiile ramase libere plante cu rol decorativ.

Studiu de Oportunitate
– Ploiesti, str. Neagoe Basarab, nr. 32

3.3. MODERNIZAREA CIRCULATIEI

Circulatiile in zona studiata vor fi mentinute in forma actuala.

Accesul pe parcela studiata va fi mentinut in pozitia actuala, dar se va crea posibilitatea ca autoturismele mici sa poata ajunge in zona posterioara. Se propune realizarea a 2 locuri de parcare/garare in incinta parcelei si a unui loc de parcare lateral in lungul strazii Neagoe Basarab. Acest loc de parcare propus pe domeniul public se poate realiza prin diminuarea trotuarului existent in dreptul proprietatii studiate. Aici trotuarul are o latime medie de 3,70m.

3.4. ZONIFICAREA FUNCTIONALA – REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL

Suprafata parcelei care a generat studiul este de 274mp, iar suprafata studiata este de aproximativ 5 400mp si este incadrata in **zona pentru institutii si servicii de interes general (IS).**

Indicatorii urbanistici stabiliti prin PUG pentru intreaga zona cuprinsa in UTR N 22, (POTmax-50%), (CUTmax-1,5)

Prezentul studiu propune mentinerea zonei functionale existente, dar schimbarea indicatorilor urbanistici. Astfel se propune un **POT maxim de 60% si CUT maxim = 1,7.**

Regimul maxim de inaltime va fi de S+ P+2

3.5. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

Constructiile noi propuse vor fi racordate la retelele edilitare.

Racordurile si bransamentele se vor dimensiona in functie de investitiile propuse si se vor executa conform proiectelor de specialitate.

3.6. PROTECTIA MEDIULUI

Investitiile noi propuse vor fi realizate respectandu-se normele in vigoare de protectie a mediului. In momentul demararii lucrarilor de constructie a noilor constructii se vor incheia contracte de prestari servicii cu firme autorizate in vederea depozitarii pamantului rezultat din sapaturi si a deseurilor rezultate in activitatea de constructie.

Apele menajere vor fi evacuate in sistemul de canalizare al localitatii.

Colectarea deseurilor menajere se va face in pubele ecologice, impartite pe categorii de materiale, pentru colectarea selectiva a acestora. Se vor incheia contracte de prestari servicii cu firmele specializate.

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

REGIMUL JURIDIC

Parcela care a generat studiul este proprietatea privata a SC MORTASIFU CONCEPT SRL, conform contractului de vanzare cumparare nr. 2596 din 6/12/2016. Celelalte parcele cuprinse in analiza, sunt proprietati ale persoanelor fizice si juridice.

Nu exista litigii juridice in ceea ce priveste imobilele si nu sunt necesare exproprii pentru cauze de utilitate publica.

CAP. 4 CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

In cadrul acestui studiu a fost analizata situatia actuala, au fost identificate disfunctionalitatile si au fost propuse reglementari care sa permita refacerea si restructurarea fondului construit existent, care este in general vechi.

Refacere si imbunatatirea fondului construit intr-o zona centrala a municipiului, respectand specificul zonei si acordand atentie si functionalitatii reprezinta un demers urbanistic firesc, ce vine in sprijinul proprietarilor dar si in cel al municipalitatii.

Intocmit,
Urb. Vladimir Cazan