

MEMORIU DE PREZENTARE

CAPITOLUL 1 - INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

- Denumire proiect : **SCHIMBARE DESTINAȚIE TEREN (2054 mp) DIN „ZONĂ UNITĂȚI AGRICOLE” ÎN „ZONĂ INSTITUȚII ȘI SERVICII” CU PĂSTRAREA ZONEI SPAȚII VERZI PERDELI DE PROTECȚIE PENTRU AMPLASARE SPAȚIU COMERCIAL (Sstud = 4538 mp)**
- Amplasament : comuna (sat) **PUCHENII MARI**; Ds 579 (str. Țârcu 1); T 89; Cc 593/21, A 593/5, A 593/6 (NC 25266)
- Faza proiectare : **STUDIU DE OPORTUNITATE**
- Beneficiar : **SC SPRINT DISTRIB SERVICES SRL**, sediu : com. Puchenii Mari, sat Miroslăvești nr. 2 repr. Constantin Ion
- Proiectant : **SC ARHIZANE PLAN SRL**
- Nr. pr. / data : **1 / ian. 2022**

CAPITOLUL 2 – SITUAȚIA EXISTENTĂ

2.1. Situația juridică

Terenul studiat (4538 mp) este situat în intravilan și se compune din :

- 2352 mp : proprietate SC SPRINT DISTRIB SERVICES SRL conform Actului de alipire nr.34/05.02.202 autenticat de SPN NOTALEX din com. Puchenii Mari și ECFI eliberat de BCPI Ploiești
- 2186 mp : Ds 579 / str. Țârcu 1 - domeniu public comuna Puchenii Mari, conform HGR nr.1359/2001, cu modificările și completările ulterioare

2.2. Încadrarea în localitate

- Terenul studiat se află în extremitatea estică a satului Puchenii Mari, în zona fostului CAP, respectiv în perimetrul rezervat în PUG (Planșa Reglementări) pentru „extindere unități economice agricole

Vecinătățile terenului proprietate SC SPRINT DISTRIB SERVICES SRL sunt :

- la N : drum local (Ds 579 / str. Țârcu 1); L = 19,58 m
- la E : teren liber (parcele A 593/7), propr. Silvestru M. Vasile; L = 123,82 m
- la S : parcela Cc 593/21 (NC 25204); L = 18,45 m
- la V : teren liber (parcele A 593/4; NC 24799); L = 124,00 m

2.3. Accese, echipare edilitară

- Accesul la amplasament se realizează dinspre DN 1 (în dreptul bisericii Sf. Gheorghe) pe strada Țârcu 1 / Ds 579 (asfaltat, 2 fire).

În dreptul terenului studiat, str. Țârcu 1 prezintă profilul „3 – 3” existent (13,50 m între aliniamente) cu 5,00 m parte carosabilă (asfalt).

- În zonă sunt rețele de energie electrică, apă, gaze și telefonie.

2.4. Stadiul actual de dezvoltare al zonei

- Unitățile economice care funcționează în zonă în prezent – fie că au preluat activele fostului CAF fie cele nou înființate – desfășoară activități de producție :
 - semințe legume, răsaduri : SC SEMINIS (parcele NC 24834), SC PATRU AGRO (parcele 23991)
 - mobilă : SC SARA INTERIORS (parcele NC 25204)
 - confecții metalice : SC MONTAJ CARPAȚI (parcelele NC 25038, 20752, 24521)
 - comercializare produse chimice (SC MALCHEM ROMANIA)
- La cca 100 m est s-a amenajat o platformă betonată pentru piață agricolă cu dotări sanitare minimale și unde, producătorii sau comercianții își expun marfa din autovehicule sau direct pe jos.

2.5. Prevederile din PUG aprobat

* Conform PUG aprobat (1999, prelungit valabilitatea în 2009), terenul studiat (4538 mp) este situat în **UTR nr. 6**, din care :

- 2054 mp în „zona unități agricole” – „A”,
subzona „unități și servicii agricole” – „Aas 6”
- 298 mp în „zona parcuri, recreere, sport, perdele de protecție” – „P”,
subzona „perdele de protecție” – „Ppr 6” (fâșie la drum de cca 15 m lățime)
- 2186 mp în „zona căi de comunicație și construcții aferente” – „CC”,
subzona „rutiere” – „CCr 6”

* **BILANȚ TERITORIAL EXISTENT TEREN STUDIAT – pe zone funcționale (conform PUG) :**

Destinație funcțională (PUG)	mp	%
- zona unități agricole – „A”, sbz. unități și servicii agricole – „Aas 6”	2054 ¹	45,26
- zona parcuri, recreere, sport, perdele de protecție - „P”, sbz. perdele de protecție - „Ppr 6”	298 ¹	6,57
- zona căi de comunicație și construcții aferente – „CC”, sbz. „rutiere” – „CCr”	2186	48,17
Total teren studiat (mp)	4538	100,00

¹ total proprietate SC SPRINT DISTRIB SERVICES SRL = 2352 mp (2054 + 298)

Reglementări din PUG aprobat :

Zona / subzona funcțională	„A” – zona unități agricole, subzona „Aas 6” – unități și servicii agricole	„P” – zona parcuri, recreere, sport, perdele de protecție, subzona „Ppr 6” – perdele de protecție
Utilizări permise în subzona funcțională	- activități agricole nepoluante și fără risc tehnologic - clădiri administrative, depozite și anexe agricole - servicii pentru activități agricole	- plantații de aliniament și de protecție între zone funcționale incompatibile
Utilizări permise cu condiții	- existența unui PUD aprobat	-
Utilizări interzise	- locuințe și instituții publice - construcții pe parcele care nu îndeplinesc condițiile de suprafață minimă și front la stradă (pt. teren liber - se vor stabili prin PUD)	- locuințe și instituții publice - activități economice
- POT max %	30 *	-
- CUT max	0,3 – 0,9 *	-
- Rh max	P+3 (pentru clădirile aparținând funcțiunii dominante)	-

* se face trimitere la indicatorii maximali din UTR nr. 6 (stabiliți pentru zona de locuințe)

• Profile drumuri :

Conform PUG aprobat, pentru str. Țârcul 1 se aplică profilul „3 – 3” (22,00 m între aliniamente), considerat exagerat pentru funcțiunea zonei.

Retrageri : 14,00 – 16,00 m / ax, respectiv 3,00 – 5,00 m / aliniament

Alte documentații urbanistice elaborate în zonă :

- PUZ „extindere intravilan (6276 mp), ridicare restricție de construire și schimbare destinație teren intravilan (16945 mp) din „zonă unități agricole” în „zonă unități industriale și depozite” (Sstud = 25475 mp
 - inițiator : comuna PUCHENII MARI (pt. SC MONTAJ CARPAȚI SA)
 - amplasament : str. Țircu II nr. 358 C; NC actuale 25038, 20752, 24521
 - autor SC ARHIZANE PLAN SRL (ar. Andreea Aluchi)
 - avizat în ședința CTATU Prahova din 27.02.2017

CAPITOLUL 3 – PROPUNERI URBANISTICE

Pe acest teren și, având în vedere profilul economic care s-a conturat în zona studiată, - SPRINT DISTRIB SERVICES intenționează să construiască o hală pentru depozitare și comercializare produse alimentare și nealimentare, în suprafață de cca 300 mp.

În incintă se mai pot amplasa / amenaja :

- sediu administrativ / birouri
- facilități pentru angajați (vestiare, grupuri sanitare, sală mese, etc.)
- facilități pentru clienți (grupuri sanitare, fast food, etc)
- anexe funcționale și depozite aferente
- alei carosabile și pietonale, parcări, platforme
- utilități (rețele edilitare, hidranți de incendiu, platforme deșeuri, iluminat exterior)
- construcții și instalații pentru protecția obiectivului contra intruziunii, alarmă, monitorizare, etc.
- spații verzi amenajate și plantații de protecție
- împrejurimi perimetrare și despărțitoare
- firme și panouri de reclamă publicitară, semnalistică, etc.

În consecință se propun următoarele intervenții urbanistice :

• schimbare destinație teren (2054 mp) din „zonă unități agricole” – „Aa”, subzona „unități și servicii agricole” – „Aas” în „zonă instituții și servicii” – „IS”, cu următorii indicatori urbanistici maximali :

- POT = 40 %
- CUT = 1,1
- Rh = P+2 (clădiri : Hmax coamă = 12 m; Hmax cornișă = 10 m)
(pt. elemente de semnalizare se admit și înălțimi mai mari)

• se mentine subzona „perdele de protecție” – „Ppr” (în cazul studiat : fâșie cu lățimea de cca 15 m, în suprafață de 298 mp), pentru care se aplică reglementările din PUG aprobat

• accesul în incintă se va efectua direct din Ds 579 / str. Țârcul 1, amenajat conform unui Studiu de circulație adecvat zonei funcționale și traficului estimat

Informativ, la faza SO se propune amenajarea drumului între limitele cadastrale existente (fără cedare de teren) conform profilului propus „3’ – 3”” (13,50 m între aliniamente), cu 6,00 m parte carosabilă. Locuirile de parcare pentru toate tipurile de utilizatori se vor asigura strict în cadrul incintei.

• **retrageri** :

- față de drum : 22,00 m / ax, respectiv 15,25 m / aliniament
- față de celelalte laturi :
 - o 2,00 m / limita laterală de est
 - o 3,00 m / limita laterală de vest și limita posterioară (sud)

• **utilități** :

- alimentarea cu energie electrică , apă, gaze – prin racordare la rețelele stradale existente
- evacuarea apelor uzate menajere :
 - o bazin betonat vidanjabil – etapa I
 - o racordare la rețeaua publică de canalizare : etapa II
- asigurarea agentului termic : CT / convectoare electrice / alte surse

• **spații verzi decorative** : 2 - 5 % din suprafața zonei „IS”, conform RLU (altele decât cele din subzona „Ppr”)

• terenul studiat va aparține unui nou UTR, și anume **UTR nr. 6.1**

• se mențin reglementările din PUG aprobat pentru terenurile adiacente amplasamentului studiat (încadrare funcțională, indicatori urbanistici maximali, regim de înălțime și aliniere, restricții, etc.)

CAPITOLUL 4 – OPORTUNITATEA INTERVENȚIEI URBANISTICE

Obiectivul propus îndeplinește condițiile de amplasare și funcționare :

- compatibilitatea cu destinația urbanistică a zonelor învecinate
- crearea unui spațiu comercial modern care să îndeplinească cerințele sanitare și sanitar – veterinare pentru desfășurarea în condiții de maximă siguranță a unui comerț civilizat de produse agroalimentare
- cooperarea firmei cu producătorii locali privind furnizarea directă de legume, fructe, cereale, et

Notă importantă

Toate costurile privind lucrările propuse (construcții,infrastructură,amenajări),inclusiv cele legate de proiectare (urbanism, arhitectură, avizare, aprobare) vor fi suportate în totalitate de către investitor.

Întocmit,
arh. Andreea Aluchi

