

Nr. PROIECT:

57/2018

DENUMIRE PROIECT:

PLAN URBANISTIC DE DETALIU– RIDICARE RESTRICIE CONSTRUIRE (S=96150 mp)
SI CONSTRUIRE SECTIE DE PRODUCTIE SI DEPOZITARE – FILTRE PENTRU
PROTEJAREA MEDIULUI, UTILITATI, PLATFORME, ALEI CAROSABILE SI PIETONALE,
PARCARE, IMPREJMUIRE, BRANSAMENTE (Sst = 97 076 mp)
Strada Ciuperceasca, nr 1000A, Localitatea Urleta, Comuna Banesti, Judetul Prahova
Nr. Cad. 20713 – Tarla 51, Parcela 1357 si nr cad. 20720 (drum acces)

FAZA DE PROIECTARE UNICA:

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

SPECIALITATEA:

URBANISM

BENEFICIAR:

Primaria Comunei Banesti
SC WAM ROMANIA SRL

PROIECTANT GENERAL:

ROBERTA LEONARDO BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA
Comuna Dragomiresti Vale, Sat Dragomiresti Deal
Tel. (+40) 0720 709 264 E-mail: roleonardo2003@yahoo.it

PROIECTANT URBANISM:

ROBERTA LEONARDO BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA
Comuna Dragomiresti Vale, Sat Dragomiresti Deal
Tel. (+40) 0720 709 264 E-mail: roleonardo2003@yahoo.it

Sef Proiect Urbanism: urb. Cristina PAVELESCU
Intocmit: urb. Anca MARINESCU

Verificat: urb. Cristina PAVELESCU

DATA: Mai 2018

BORDEROU:

A. PIESE SCRISE:

1. -Foaie de garda
2. -Borderou
3. -Memoriu urbanism
4. -Bilant teritorial

B. PIESE DESENATE:

- 0.1. - Incadrare in zona
- 0.2. - Incadrare in PUG
1. - Situatia existenta zonificare functionala, cai de comunicatie
2. - Plan retele
3. - Regim juridic
4. - Reglementari urbanistice
5. - Ilustrare de arhitectura

C. ANEXE

1. -Acte de proprietate ale terenului care a generat PUD
2. -Certificat de Urbanism

MEMORIU URBANISM

1. INTRODUCERE

1.1 Date de recunoastere a documentatiei

1.1.1. Denumirea lucrarii: **PLAN URBANISTIC DE DETALIU – RIDICARE RESTRICTIE CONSTRUIRE (S = 96 150 mp) SI CONSTRUIRE SECTIE DE PRODUCTIE SI DEPOZITARE – FILTRE PENTRU PROTEJAREA MEDIULUI, UTILITATI, PLATFORME, ALEI CAROSABILE SI PIETONALE, PARCARE, IMPREJMUIRE, BRANSAMENTE (Sst = 97 076 mp)**

1.1.2. Beneficiar: SC WAM ROMANIA SRL

1.1.3. Proiectant general: ROBERTA LEONARDO BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA

1.1.4. Proiectant urbanism: ROBERTA LEONARDO BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA

1.1.5. Sef Proiect Urbanism: Urb. Cristina PAVELESCU

1.1.6. Data elaborarii: Mai 2018

1.2 Obiectul lucrarii

1.2.1. Proiectare PUD:

Prezenta documentatie are ca obiect intocmirea unui Plan Urbanistic de Detaliu avand ca obiect de studiu parcela identificata prin numarul cadastral 20713 in suprafata de 96 150 mp reglementata in categoria de folosinta "Curti-Constructii", situata in Strada Ciuperceasca nr 1000A, Sat Urleta, comuna Banesti, judetul Prahova si a parcelei identificate prin numarul cadastral 20720 pe care este instituita servitute de trecere in favoarea numarului cadastral 20713. Acesta este solicitat prin Certificatul de Urbanism Nr. 12 din 07.03.2018, si serveste la ridicarea restrictiei de construire si reglementarea retragerilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei, procentului de ocupare a terenului, regimul de inaltime, accese auto si pietonale, parcare, zone si perdele de protectie, echipare edilitara si conformarea arhitectural-volumetrica in raport cu functiunea zonei – unde, potrivit reglementarilor stabilite prin P.A.T.J. Prahova si P.U.G. Banesti –documentatii aprobate - terenul este incadrat in UTR 10 - zona mixta servicii si industrie IS/ID.

1.2.2. Suprafata analizata de PUD:

S.analizat PUD = 9,7076 ha din care 9,615 ha aferenti numarului cadastral 20713 care face obiectul principal al studiului si 0,926 ha aferenti numarului cadastral 20720 – drum de incinta, prin care se face accesul la terenul studiat, pentru care este instituita servitute de trecere in favoarea SC WAM ROMANIA SRL.

1.2.3. Suprafata terenului care a generat PUD:

Suprafata teren care a generat PUD = 96 150 mp aferenti numarului cadastral 20713 care face obiectul principal al studiului.

1.2.4. Destinatia stabilita prin P.A.T.J. Prahova si P.U.G. Banesti:

• **Zona mixta:**

- **Industrie (ID cf. PUG);**
- **Servicii (IS cf. PUG);**

1.2.5. Mod de utilizare (mediu) al terenului:

Cf. RGU PUG Comuna Banesti

1.3. Baza legala

- NORME METODOLOGICE din 26 februarie 2016 de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul si de elaborare si actualizare a documentatiilor de urbanism
- Legea nr. 324/2015 pentru modificarea si completarea Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul.
- Legea nr. 302/2015 pentru modificarea alin. (3) al art. 56 din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul.
- Legea nr. 303/2015 pentru modificarea art. 46 din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul si a art. II din Ordonanta de urgenta a Guvernului nr. 85/2012 pentru modificarea alin. (13) al art. 46 din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul.
- Legea nr. 350 din 06.07.2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului – text actualizat la data de 10.06.2013. Actul include modificarile din urmatoarele acte: Ordonanta Nr. 69/2004, Legea Nr. 289/2006, Ordonanta Nr. 18/2007, Ordonanta 27/2007, Legea Nr. 242/2009, Legea Nr. 345/2009, O.U.G. Nr. 7/2011, Legea Nr. 162/2011, O.U.G. Nr. 81/2011, Legea Nr. 221/2011, O.U.G. Nr. 85/2012, Legea 190/2013.
- H.G. Nr. 525 din 27.06.1996, republicata in 2002 pentru aprobarea regulamentului general de urbanism – text actualizat la data de 24.05.2011. Actul include modificarile din urmatoarele acte: Hotarârea Nr. 490/2011.
- Ordin pentru aprobarea reglementarii tehnice „Ghid privind metodologia de elaborare si continutul cadru al planului urbanistic de detalii” Indicativ: G M 009/2000
- Ordin M.D.R.T. Nr. 2701 din 30.12.2010 pentru aprobare METODOLOGIE din 30 decembrie 2010 de informare si consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului si de urbanism.
- Legea Nr. 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii. Text actualizat la data de 31.10.2012. Actul include modificarile din urmatoarele acte: O.U.G. Nr. 122/2004, Legea Nr. 52/2006, Legea Nr. 376/2006, Legea Nr. 117/2007, Legea Nr. 101/2008, O.U.G. Nr. 214/2008, O.U.G. Nr. 228/2008, Legea Nr. 261/2009, Ordonanta Nr. 6/2010, O.U.G Nr. 85/2011, Legea Nr. 269/2011, Legea Nr. 133/2012, Legea Nr. 154/2012.

- Legea Nr. 24 din 15.01.2007 privind reglementarea si asigurarea spatiilor verzi din zonele urbane. Text actualizat la data de 25.03.2012. Actul include modificarile din urmatoarele acte: Legea 47/2012.

1.4. Surse documentare

Studii si proiecte cu caracter director, elaborate anterior prezentei documentatii P.U.D.:

- a) P.A.T. J. Prahova
- b) P.U.G. Comuna Banesti;
- c) Certificatul de Urbansim nr. 12 din 07.03.2018, eliberat de Primaria Comunei Banesti.

1.5. Obiective

1.1.6. Prezenta documentatie la nivel de **P.U.D. – RIDICARE RESTRICTIE CONSTRUIRE (Sp = 96 150 mp) si CONSTRUIRE SECTIE DE PRODUCTIE SI DEPOZITARE – filtre pentru protejarea mediului, utilitati, platforme, alei carosabile si pietonale, parcare, imprejmuire, bransamente (Sst = 97 076 mp)**

- numarul cadastral 20713 si 20720 (drum) isi propune:
- ridicarea restrictiei de construire;
- determinarea modului de utilizare a terenului;
- determinarea conditiilor de acces-circulatii;
- determinarea retragerilor fata de limitele de proprietate;
- determinarea retragerilor fata de aliniament;
- regim de inaltime;
- determinarea conditiilor de racordare la retelele tehnico-edilitare, prezente in zona;
- determinarea zonelor si a perdelelor de protectie;
- stabilirea modului de integrare in ambientul zonei a constructiilor.

2. ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE

2.1. Analiza situatiei existente- amplasarea in comuna si in documentatii de urbanism aprobate

Terenul care constituie obiectul prezentului **P.U.D. – RIDICARE RESTRICTIE CONSTRUIRE (Sp = 96 150 mp) si CONSTRUIRE SECTIE DE PRODUCTIE SI DEPOZITARE – filtre pentru protejarea mediului, utilitati, platforme, alei carosabile si pietonale, parcare, imprejmuire, bransamente (Sst = 97 076 mp)**

- numarul cadastral 20713 si 20720 (drum) se gaseste in partea de sud a intravilanului comunei Banesti, in zona delimitata de urmatoarele elemente reper la nivelul comunei:
- la nord –Drum de acces – nr cad. 20720 / Proprietate privata – nr cadastral 21311
- la sud- Regia Nationala a Padurilor Romsilva si Ocolul Silvic Doftana – Directia Silvica Ploiesti
- la est - teren in proprietate privata - nr cadastral 20719, nr cadastral 20720, nr cadastral 20715;
- la vest - teren in proprietate privata – nr cadastral 20714, nr cadastral 20711, nr cadastral 20708, nr cadastral 20705, nr cadastral 20720, nr cadastral 20704, nr cadastral 20703.

Zona astfel delimitata cuprinde suprafata (**Sst = 97 076 mp**) de teren reglementata de prezentul **P.U.D. – RIDICARE RESTRICTIE CONSTRUIRE (Sp = 96 150 mp) si CONSTRUIRE SECTIE DE PRODUCTIE SI**

DEPOZITARE – filtre pentru protejarea mediului, utilitati, platforme, alei carosabile si pietonale, parcare, imprejmuire, bransamente (Sst = 97 076 mp) - numarul cadastral 20713 si 20720 (drum).

In cuprinsul prezentei documentatii s-a tinut cont de prevederile PUG-ului comunei Banesti avizat si valabil pana la data de 25.09.2018.

Zona a fost reglementata de principiu prin PUG-ului comunei Banesti ca zona mixta: **Servicii si industrie (IS/ID)**.

care are prevazut urmatorul mod de utilizare al terenului:

POT maxim = 60 %

CUT maxim = 1 (mp ADC/mp teren)

Terenul care a generat documentatia are o suprafata de **Sst = 97 076 mp** din care Sparcela = **96 150 mp** (si apartine persoanei juridice „SC WAM ROMANIA SRL) si **926 mp** drum de acces.

2.2. Analiza situatiei existente regim juridic

Terenul care constituie obiectul prezentului **P.U.D. – RIDICARE RESTRICTIE CONSTRUIRE (Sp = 96 150 mp) si CONSTRUIRE SECTIE DE PRODUCTIE SI DEPOZITARE – filtre pentru protejarea mediului, utilitati, platforme, alei carosabile si pietonale, parcare, imprejmuire, bransamente (Sst = 97 076 mp)** - are o suprafata totala de **97 076 mp** si este compus din lotul in suprafata de **96 150 mp**, identificat prin numarul cadastral 20713 aflat in proprietatea firmei SC WAM ROMANIA SRL si de lotul in suprafata de 926 mp, identificat prin numarul cadastral 20720, pe care este instituita servitute de trecere in favoarea lotului dominant.

Terenul descris mai sus va fi utilizat pentru realizarea constructiilor studiate in prezenta documentatie, in acest scop fiind obtinut Certificatul de Urbanism nr 12/2018 pentru: „**RIDICARE RESTRICTIE CONSTRUIRE (Sp = 96 150 mp) si CONSTRUIRE SECTIE DE PRODUCTIE SI DEPOZITARE – filtre pentru protejarea mediului, utilitati, platforme, alei carosabile si pietonale, parcare, imprejmuire, bransamente (Sst = 97 076 mp)**”.

Conform extrasului de carte funciara, respectiv a actului de vanzare-cumparare, autentificat cu nr. 990 din 11 iunie 2008 de catre notar public Cosma Andreea Oana, terenul se afla in proprietatea SC WAM ROMANIA SRL, cu sediul social sat Urleta, comuna Banesti, strada Ciuperceasca, nr. 1000A, judetul Prahova, inregistrata la Reg. Com. Sub nr. J29/388/26.04.2001, Cod Unic de Inregistrare Fiscala 13852268 din 26.04.2001.

2.3. Analiza situatiei existente - functiuni

Conform situatiei existente, pe teren se gasesc in acest moment urmatoarele constructii:

- **Constructia C1 (anexa)**, identificata prin numarul cadastral 20713-C1, avand o suprafata construita la sol de **23 mp**, edificata in anul 1964, regim de inaltime P, avand fundatii din beton si ziduri din caramida, invelita cu membrana bituminoasa si fiind racordata la electricitate si alimentare cu apa;

- **Constructia C2 (Constructie administrativa si social culturala)**, identificata prin numarul cadastral 20713-C2, avand o suprafata construita la sol de **777 mp**, edificata in anul 1964, regim de inaltime P, avand fundatii din beton si ziduri din caramida, invelita cu membrana bituminoasa si fiind racordata la electricitate, gaze naturale, canalizare si alimentare cu apa;

- **Constructia C3 (constructie industrială și edilitară)**, identificată prin numărul cadastral 20713-C3, având o suprafață construită la sol de **1941 mp**, edificată în anul 1964, regim de înălțime P, având fundații din beton și ziduri din cărămidă, învelită cu membrană bituminoasă și fiind racordată la electricitate, gaze naturale, canalizare și alimentare cu apă;
- **Constructia C4 (constructie industrială și edilitară)**, identificată prin numărul cadastral 20713-C4, având o suprafață construită la sol de **2022 mp**, edificată în anul 1964, regim de înălțime P, având fundații din beton și ziduri din cărămidă, învelită cu membrană bituminoasă și fiind racordată la electricitate, gaze naturale, canalizare și alimentare cu apă;
- **Constructia C5(construcție administrativă și social culturală)**, identificată prin numărul cadastral 20713-C5, având o suprafață construită la sol de **89 mp**, edificată în anul 1964, regim de înălțime P, având fundații din beton și ziduri din cărămidă, învelită cu țiglă metalică și fiind racordată la electricitate, gaze naturale, canalizare și alimentare cu apă;
- **Constructia C8 (anexa)**, identificată prin numărul cadastral 20713-C8, având o suprafață construită la sol de **268 mp**, edificată în anul 1964, regim de înălțime P, având fundații din beton și ziduri din cărămidă, învelită cu tablă zincată ondulată și fiind racordată la electricitate, gaze naturale, canalizare și alimentare cu apă;
- **Constructia C9 (anexa)**, identificată prin numărul cadastral 20713-C9, având o suprafață construită la sol de **49 mp**, edificată în anul 1964, regim de înălțime P, având fundații din beton și ziduri din cărămidă, învelită cu membrană bituminoasă și nefiind racordată la utilități;
- **Constructia C10 (anexa)**, identificată prin numărul cadastral 20713-C10, având o suprafață construită la sol de **380 mp**, edificată în anul 1964, regim de înălțime P, având fundații din beton și ziduri din cărămidă, învelită cu membrană bituminoasă și fiind racordată la electricitate, gaze naturale și alimentare cu apă;
- **Constructia C11 (construcție industrială și edilitară)**, identificată prin numărul cadastral 20713-C11, având o suprafață construită la sol de **1477 mp**, edificată în anul 1964, regim de înălțime P, având fundații din beton și ziduri din BCU, învelită cu membrană bituminoasă și fiind racordată la electricitate, gaze naturale, canalizare și alimentare cu apă;
- **Constructia C12 (anexa)**, identificată prin numărul cadastral 20713-C12, având o suprafață construită la sol de **64 mp**, edificată în anul 1964, regim de înălțime P, având fundații din beton și ziduri din cărămidă, învelită cu membrană bituminoasă și fiind racordată la electricitate;
- **Constructia C13 (anexa)**, identificată prin numărul cadastral 20713-C13, având o suprafață construită la sol de **9 mp**, edificată în anul 1964, regim de înălțime P, având fundații din beton și ziduri din cărămidă, învelită cu membrană bituminoasă și nefiind racordată la utilități;
- **Constructia C14 (anexa)**, identificată prin numărul cadastral 20713-C14, având o suprafață construită la sol de **290 mp**, edificată în anul 1964, regim de înălțime P, având fundații din beton și ziduri din cărămidă, învelită cu membrană bituminoasă și fiind racordată la electricitate și gaze;
- **Constructia C15 (anexa)**, identificată prin numărul cadastral 20713-C15, având o suprafață construită la sol de **305 mp**, edificată în anul 1964, regim de înălțime P, având fundații din beton și ziduri din cărămidă, învelită cu tablă zincată și fiind racordată la electricitate;

Constructiile existente pe amplasament insumeaza o suprafata construita la sol totala de 7.694 mp.

Terenul care face obiectul prezentului proiect a fost introdus in intravilanul comunei prin actul administrativ nr. 8665 din 29.05.2013, emis de primaria Banesti.

Conform PUG Banesti se prevede ca zona sa fie reglementata de UTR-ul 10, **Zona Mixta- Servicii si Industrie:**

ID - ZONA DE ACTIVITATI INDUSTRIALE

UTILIZARI ADMISE

- activitati nepoluante si fara risc tehnologic
- Depozite si anexe industriale care nu reprezinta riscuri tehnologice si nu implica un volum mare de transport.

UTILIZARI INTERZISE

- activitati industriale si depozite care reprezinta riscuri tehnologice sau a caror poluare depaseste limitele parcelei.

IS - ZONA DE SERVICII

Funcțiuni complementare admise in UTR 10:

- ISs – constructii pentru sanatate
- ISt – Constructii pentru turism
- ISi – constructii pentru invatamant
- ISa – constructii administrative si financiar bancare
- ISsp – servicii profesionale, sociale, personale

2.4. Analiza situatiei existente - circulatii

Circulatiile in zona P.U.D. – **RIDICARE RESTRICTIE CONSTRUIRE (Sp = 96 150 mp) si CONSTRUIRE SECTIE DE PRODUCTIE SI DEPOZITARE – filtre pentru protejarea mediului, utilitati, platforme, alei carosabile si pietonale, parcare, imprejmuire, bransamente (Sst = 97 076 mp)** - numarul cadastral 20713 si 20720 (drum) sunt reprezentate de:

- Drumul de incinta, identificat prin numarul cadastral 20720, pe care sunt instituite servituti de trecere si care face parte din studiul prezentei documentatii;
- DC 6A care are acces direct la DN 1

Terenul se invecineaza in mai multe puncte cu drumul de incinta si beneficiaza de mai multe puncte de acces din acesta.

2.5. Analiza situatiei existente - retele tehnico-edilitare

Zona P.U.D. – **RIDICARE RESTRICTIE CONSTRUIRE (Sp = 96 150 mp) si CONSTRUIRE SECTIE DE PRODUCTIE SI DEPOZITARE – filtre pentru protejarea mediului, utilitati, platforme, alei carosabile**

si pietonale, parcare, imprejmuire, bransamente (Sst = 97 076 mp) - numarul cadastral 20713 si 20720 (drum) este echipata cu urmatoarele retele tehnico-edilitare in proximitate:

- retea de energie electrica;
- retea de telefonie;
- retea de gaze.

Alimentarea cu apa si canalizare, sunt solutionate in sistem propriu, fiind existente in incinta.

2.6. Analiza situatiei existente - fond construit

Conform situatiei existente pe terenul care face obiectul PUD-ului se gasesc constructii cu o suprafata construita la sol totala de 7.694 mp.

- **Constructia C1 (anexa)**, identificata prin numarul cadastral 20713-C1, avand o suprafata construita la sol de **23 mp**, edificata in anul 1964, regim de inaltime P, avand fundatii din beton si ziduri din caramida, invelita cu membrana bituminoasa si fiind racordata la electricitate si alimentare cu apa;

- **Constructia C2 (Constructie administrativa si social culturala)**, identificata prin numarul cadastral 20713-C2, avand o suprafata construita la sol de **777 mp**, edificata in anul 1964, regim de inaltime P, avand fundatii din beton si ziduri din caramida, invelita cu membrana bituminoasa si fiind racordata la electricitate, gaze naturale, canalizare si alimentare cu apa;

- **Constructia C3 (constructie industrială si edilitara)**, identificata prin numarul cadastral 20713-C3, avand o suprafata construita la sol de **1941 mp**, edificata in anul 1964, regim de inaltime P, avand fundatii din beton si ziduri din caramida, invelita cu membrana bituminoasa si fiind racordata la electricitate, gaze naturale, canalizare si alimentare cu apa;

- **Constructia C4 (constructie industrială si edilitara)**, identificata prin numarul cadastral 20713-C4, avand o suprafata construita la sol de **2022 mp**, edificata in anul 1964, regim de inaltime P, avand fundatii din beton si ziduri din caramida, invelita cu membrana bituminoasa si fiind racordata la electricitate, gaze naturale, canalizare si alimentare cu apa;

- **Constructia C5(constructie administrativa si social culturala)**, identificata prin numarul cadastral 20713-C5, avand o suprafata construita la sol de **89 mp**, edificata in anul 1964, regim de inaltime P, avand fundatii din beton si ziduri din caramida, invelita cu tigla metalica si fiind racordata la electricitate, gaze naturale, canalizare si alimentare cu apa;

- **Constructia C8 (anexa)**, identificata prin numarul cadastral 20713-C8, avand o suprafata construita la sol de **268 mp**, edificata in anul 1964, regim de inaltime P, avand fundatii din beton si ziduri din caramida, invelita cu tabla zincata ondulata si fiind racordata la electricitate, gaze naturale, canalizare si alimentare cu apa;

- **Constructia C9 (anexa)**, identificata prin numarul cadastral 20713-C9, avand o suprafata construita la sol de **49 mp**, edificata in anul 1964, regim de inaltime P, avand fundatii din beton si ziduri din caramida, invelita cu membrana bituminoasa si nefiind racordata la utilitati;

- **Constructia C10 (anexa)**, identificata prin numarul cadastral 20713-C10, avand o suprafata construita la sol de **380 mp**, edificata in anul 1964, regim de inaltime P, avand fundatii din beton si ziduri din caramida, invelita cu membrana bituminoasa si fiind racordata la electricitate, gaze naturale si alimentare cu apa;

- **Constructia C11 (constructie industrială și edilitară)**, identificată prin numărul cadastral 20713-C11, având o suprafață construită la sol de **1477 mp**, edificată în anul 1964, regim de înălțime P, având fundații din beton și ziduri din BCU, învelită cu membrană bituminoasă și fiind racordată la electricitate, gaze naturale, canalizare și alimentare cu apă;
- **Constructia C12 (anexa)**, identificată prin numărul cadastral 20713-C12, având o suprafață construită la sol de **64 mp**, edificată în anul 1964, regim de înălțime P, având fundații din beton și ziduri din cărămidă, învelită cu membrană bituminoasă și fiind racordată la electricitate;
- **Constructia C13 (anexa)**, identificată prin numărul cadastral 20713-C13, având o suprafață construită la sol de **9 mp**, edificată în anul 1964, regim de înălțime P, având fundații din beton și ziduri din cărămidă, învelită cu membrană bituminoasă și nefiind racordată la utilități;
- **Constructia C14 (anexa)**, identificată prin numărul cadastral 20713-C14, având o suprafață construită la sol de **290 mp**, edificată în anul 1964, regim de înălțime P, având fundații din beton și ziduri din cărămidă, învelită cu membrană bituminoasă și fiind racordată la electricitate și gaze;
- **Constructia C15 (anexa)**, identificată prin numărul cadastral 20713-C15, având o suprafață construită la sol de **305 mp**, edificată în anul 1964, regim de înălțime P, având fundații din beton și ziduri din cărămidă, învelită cu tablă zincată și fiind racordată la electricitate;

Și zonele învecinate sunt construite. Zona se caracterizează printr-un parcelar neregulat, cu o densitate mică a construcțiilor, loturile învecinate având suprafețe mari, de >10.000 mp, cu deschideri la drumul de incintă variate.

Din punct de vedere funcțional, zona prezintă un caracter mixt, industrial și servicii, în care regimul de înălțime variază de la P și P înalt la P+2E, cu inserții de imobile ce prezintă și funcțiuni mixte de servicii.

2.7. Analiza situației existente elemente de mediu și geotehnice

Terenul analizat și reglementat de prezentul **P.U.D. – RIDICARE RESTRICTIE CONSTRUIRE (Sp = 96 150 mp) și CONSTRUIRE SECȚIE DE PRODUCTIE ȘI DEPOZITARE – filtre pentru protejarea mediului, utilități, platforme, alei carosabile și pietonale, parcare, imprejurime, bransamente (Sst = 97 076 mp)** - numărul cadastral 20713 și 20720 (drum) are înălțimi (altitudini) cuprinse între 358 m și 364 m înălțime. Din punct de vedere geomorfologic, perimetrul construcției este situat în zona relativ plană, aparținând marginii externe a Subcarpaților Prahovei. Acesta se suprapune diferitelor terase și câmpiei de subsidentă.

Local, arealul construcției nu este afectat de fenomene de eroziune sau alunecări de teren.

Conform Codului de proiectare seismică – prevederi de proiectare pentru clădiri, Indicativ P100/1-2013, hazardul seismic pentru proiectare este caracterizat de valoarea de vârf a accelerației orizontale a_g determinată pentru intervalul mediu de recurență IMR = 225 ani (20% probabilitate de depășire în 50 ani), corespunzător stării limită ultime, valoare numită "accelerație pentru proiectare" iar condițiile locale de teren sunt date prin valoarea perioadei de control (colt) T_c a spectrului de răspuns și reprezintă granița dintre zona (palierul) de valori maxime în spectrul de accelerații absolute și zona (palierul) de valori maxime în spectrul de viteze relative.

Din zonarea teritoriului României în termeni de perioada de control (colt) a spectrului de raspuns, $T_c = 1,6s$, iar după zonarea în termeni de valori de vârf ale accelerației terenului de proiectare $a_g = 0,35g$.

Conform SR 11100/1/93, amplasamentul studiat este încadrat în zona de macroseismicitate 81, pe scara MSK (unde indicele 1 corespunde unei perioade medii de revenire de 50 ani).

Conform STAS 6054-77, Zonarea după adâncimea de îngheț, perimetrul prezintă adâncimea de îngheț este de 80-90 cm.

Un alt factor important este intensitatea și direcția vânturilor. Direcția predominantă este N-E (16,6%) și S-V (16,2%), iar intensitatea medie are valoarea de 1,2 – 2,8m/s.

Amplasamentul viitoarei construcții, nu este supus la riscuri naturale previzibile.

2.8. Propuneri mediu

Prin P.U.D. – RIDICARE RESTRICTIE CONSTRUIRE ($S_p = 96\ 150\ mp$) și CONSTRUIRE SECȚIE DE PRODUCTIE SI DEPOZITARE – filtre pentru protejarea mediului, utilități, platforme, alei carosabile și pietonale, parcare, împrejmuire, bransamente ($S_{st} = 97\ 076\ mp$) - numărul cadastral 20713 și 20720 (drum) este propusă rezolvarea coerentă a următoarelor probleme:

- se propune conservarea și îmbunătățirea calității mediului, printr-o judicioasă coordonare a factorilor poluanți în zona, ținându-se seama de problemele specifice ale obiectivelor economice din zona, existente sau viitoare.
- se propune ridicarea interdicției de construire;
- se propune reglementarea retragerilor și a aliniamentelor;
- se propune integrarea noilor investiții în incintă;
- se propune realizarea zonelor de protecție unde este cazul;
- se propune conturarea zonelor de spații verzi;
- se propune amplasarea parcajelor.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA - REGLEMENTARI

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Această lucrare este întocmită pe baza datelor culese din studiile și proiectele amintite la capitolul 1.4. – Surse documentare și a informațiilor puse la dispoziție de către Beneficiar.

Beneficiarul lucrării a pus la dispoziție studiile de fundamentare cu caracter analitic, consultativ sau prospectiv necesare.

3.2. Reglementari - zonificare funcțională

Conform PUG Banesti, după cum aminteam, zona reglementată de P.U.D. – RIDICARE RESTRICTIE CONSTRUIRE ($S_p = 96\ 150\ mp$) și CONSTRUIRE SECȚIE DE PRODUCTIE SI DEPOZITARE – filtre pentru protejarea mediului, utilități, platforme, alei carosabile și pietonale, parcare, împrejmuire, bransamente ($S_{st} = 97\ 076\ mp$) - numărul cadastral 20713 și 20720 (drum) a fost încadrat în UTR 10, **zona Mixta – Servicii și Industrie IS/ID.**

Funcțiunea solicitată prin P.U.D. – RIDICARE RESTRICTIE CONSTRUIRE (Sp = 96 150 mp) și CONSTRUIRE SECȚIE DE PRODUCȚIE ȘI DEPOZITARE – filtre pentru protejarea mediului, utilități, platforme, alei carosabile și pietonale, parcare, împrejmuire, bransamente (Sst = 97 076 mp) - numărul cadastral 20713 și 20720 (drum) este de: hale industriale, cu funcțiunea de producție/depozitare, și a anexelor adiacente, ce vor adăposti o serie de spații tehnice (local compresor, stație pompe și rezervor incendiu, tabloul electric general de distribuție al halei) și un grup social (vestiare și grupuri sanitare/dusuri pentru bărbați/femei) dar și realizarea de alei interioare și parcări, reamenajarea platformelor existente în cadrul ansamblului industrial, trotuare, spațiu verde și organizare de șantier, necesare unei bune funcționări a amplasamentului.

3.3 Reglementări – modul de ocupare și utilizare a terenului (Indici și indicatori urbanistici)

MODUL DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI:

- Suprafața incintă împrejmuită = 96 150 mp

PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE AL TERENULUI (P.O.T.)

- P.O.T. maxim admis = 60 %

COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)

- C.U.T. max = 1

-

REGIMUL DE ÎNĂLȚIME (H maxim)

- H.max. = 15 m

Modul de utilizare al solului va fi adecvat funcțiunii solicitate (cf. RGU) fiind solicitat după cum urmează:

| BILANT TERITORIAL | | | | |
|---|------------------|----------------|----------------------|----------------|
| Suprafața lotului constructibil (cf. acte de proprietate) | | = 96 150 mp | | |
| FUNCȚIUNE | SUPRAFAȚA LA SOL | PROCENT P.O.T. | SUPRAFAȚA DSFAȘURATĂ | PROCENT C.U.T. |
| - CONSTRUCTII | | 60 % | | 1 |
| ❖ Existente | 7 694 mp | 8 % | 7 694 mp | 0,08 |
| ❖ Propuse în faza actuală de dezvoltare | 7 067 mp | 7,35 % | 7 067 mp | 0,07 |
| ❖ Propuse în următoarele faze de dezvoltare | 42 930 mp | 44,65% | 81 727 mp | 0,85 |
| - CIRCULAȚII CAROSABILE ȘI BETONATE | 14 422 mp | 15 % | - | - |
| -CIRCULAȚII PIETONALE | 4 807 mp | 5 % | - | - |
| -SPATIU VERDE | 19 230 mp | 20 % | - | - |

Regimul de înălțime va fi: Hmax. ≤ 15 m, P, P + Mezanin, P + 1E cu posibilitatea de a se merge până la P+2E.

Trasarea aliniamentului la strada de acces se va face paralel cu limita de proprietate, respectand fondul construit existent.

Retragerile fata de limitele de proprietate ale parcelei, pentru a se identifica zonale edificabile vor fi dupa cum urmeaza:

- Retrageri fata de limita nord – min 6 m;
- Retrageri fata de limita sud – min 20 m (cu exceptia constructiei existente C12, care are o retragere de 0,40 m);
- Retrageri fata de limita vest – min 6 m (cu exceptia constructiei existente C12, care are o retragere de 4 m);
- Retrageri fata de limita est – 6 m.

3.4. Reglementari- circulatii

Accesul pietonal si carosabil se realizeaza prin Drumul de incinta, si se mentine neschimbat.

Stationarea si parcare a autovehiculelor se va realiza in afara circulatiilor publice. In incinta sunt amenajate locuri de parcare si se propun noi zone betonate, inclusiv amenajarea de noi locuri de parcare.

3.5 Reglementari - retele tehnico-edilitare

Constructiile care vor fi edificate pe terenul supus studiului vor beneficia de toate utilitatile necesare bunei desfasurari a activitatii, utilitati existente in incinta si la care sunt racordate constructiile existente: canalizare, apa pentru consum menajer, hidranti, sprinklere, energie electrica, curenti slabi, incalzire.

Sursele de utilitati publice existente in zona: energie electrica, gaz, telefonie.

Surse de utilitati existente in incinta – cu regim local: foraje pentru a asigura apa menajera si cea necesara sistemului de stingere a incendiilor. Se va extinde sistemul propriu de canalizare. Asigurarea agentului termic se va face separat pentru fiecare constructie in parte, in functie de necesitatile locale.

Redactat
Urb. Anca MARINESCU

Sef Proiect Urbanism
Urb. Cristina PAVELESCU

| BILANT TERITORIAL | | | | |
|--|-------------------------|-----------------------|-----------------------------|-----------------------|
| Suprafata lotului constructibil (cf. acte de proprietate) | | = 96 150 mp | | |
| FUNCTIUNE | SUPRAFATA LA SOL | PROCENT P.O.T. | SUPRAFATA DSFASURATA | PROCENT C.U.T. |
| - CONSTRUCTII | | 60 % | | 1 |
| ❖ Existente | 7 694 mp | 8 % | 7 694 mp | 0,08 |
| ❖ Propuse in faza actuala de dezvoltare | 7 067 mp | 7,35 % | 7 067 mp | 0.07 |
| ❖ Propuse in urmatoarele faze de dezvoltare | 42 930 mp | 44,65% | 81 727 mp | 0.85 |
| - CIRCULATII CAROSABILE SI BETONATE | 14 422 mp | 15 % | - | - |
| -CIRCULATII PIETONALE | 4 807 mp | 5 % | - | - |
| -SPATIU VERDE | 19 230 mp | 20 % | - | - |

Redactat
Urb. Anca MARINESCU

Sef Proiect Urbanism
Urb. Cristina PAVELESCU