

MEMORIU TEHNIC

STUDIU DE OPORTUNITATE

PUZ PENTRU SCHIMBARE FUNCTIUNE IN INDUSTRIE NEPOLUANTA CU DEPOZITE ID SI STABILIRE INDICATORI URBANISTICI

1. INTRODUCERE

- 1.1. DATE DE RECUNOASTERE A LUCRARII
- 1.2. OBIECTUL LUCRARII
- 1.3. SURSE DE DOCUMENTARE

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII ZONEI

- 2.1. EVOLUTIA ZONEI
- 2.2. INCADRAREA IN LOCALITATE
- 2.3. ELEMENTE DE CADRU NATURAL
 - 2.3.1. RELATIONAREA ZONEI CU LOCALITATEA SUB ASPECTUL ACCESIBILITATII
SI A ECHIPARII EDILITARE
- 2.4. CIRCULATII
- 2.5. OCUPAREA TERENURILOR
- 2.6. ECHIPAREA EDILITARA
- 2.7. PROBLEME DE MEDIU
- 2.8. OPTIUNI ALE LOCUITORILOR DIN ZONA

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

- 3.1. PREVEDERI ALE PLANULUI URBANISTIC GENERAL
- 3.2. ZONA PROPUA PENTRU STUDIU
- 3.3. MODUL PROPU DE UTILIZARE A TERENULUI

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A LUCRARII

DENUMIREA LUCRARII: STUDIU DE OPORTUNITATE PENTRU SCHIMBARE
FUNCTIUNE IN INDUSTRIE NEPOLUANTA CU DEPOZITE ID SI STABILIRE
INDICATORI URBANISTICI – CONFORM ART. 32, ALIN. “C” DIN OUG 7/02.02.2011

1.2. OBIECTUL LUCRARII

Pe terenul avand o suprafata de 13861 mp, beneficiarul, SC Industrial Montaj SA solicita schimbarea functiunii zonei pentru ca societatea mai sus mentionata sa poata realiza o baza de productie prin construirea unor noi obiective in incinta existenta, fara a desfasura activitati de cu potential de poluare. Constructiile nou propuse constau din doua magazine (piese finite si piese de schimb), o haa de productie si o camera compresor, impreuna cu doua copertine adosate acestora. Imobilul care genereaza PUZ/SO este situat in Ploiesti, str Mihai Bravu nr. 342A – 344A si este constituit din trei parcele de teren avand numere cadastrale si intabulari separate.

1.3. SURSE DE DOCUMENTARE

Sursele de documentare utilizate la elaborarea prezentei documentatii sunt:

- Planul Urbanistic General al municipiului Ploiesti si Regulamentul Local aferent acestuia, aprobate prin HCL 209/1999,
- Regulamentul General de Urbanism aprobat prin HGR 525/1996, cu modificarile si completarile ulterioare,
- Ridicarea topografica intocmita pentru Studiul de Oportunitate si care este inaintat in vederea avizarii la OCPI Prahova,
- Documentatii anterioare, expirate sau iesite din valabilitate la aceasta data,
- Documentare in teren.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII ZONEI

2.1. EVOLUTIA ZONEI

In perioada ce a decurs de la aprobarea PUG Ploiesti (decembrie 1999) si pana in prezent, in zona situata intre calea ferata Ploiesti – Buzau si strada Mihai Bravu, in vecinatatea incintei Rafinarii Luckoil si a unitatilor industriale riverane (componente din fosta Uzina Mecanica Teleajen) s-a constituit o zona heterogena alcatuita din locuinte cat si din unitati de industrie a investitorilor privati.

Funciunea prevazuta in PUG – zona pentru terenuri agricole si retele tehnico edilitare - nu si-a atins scopul, in primul rand datorat regimului proprietatii (retrocedari de terenuri cu functiuni agricole de catre localitatile rurale riverane municipiului Ploiesti).

2.2. INCADRAREA IN LOCALITATE

Pozitionarea zonei in cadrul localitatii – Zona studiata se afla amplasata in intravilanul municipiului Ploiesti, in UTR E16, avand functiunea de zona destinata retelelor tehnico edilitare si a terenurilor cu functiuni agricole TEa si zona mixta de servicii cu restrictie de construire Isex, zona industrie nepoluanta In si plantatiide protectie Ppr. Indicatoriurbanistici existenti sunt POT 40% si CUT 1,5.

2.3. ELEMENTE DE CADRU NATURAL

Din punct de vedere geologic, zona studiata se afla amplasata in zona de relief Campia Piemontana a Ploiestilor, si este partial constuita cat si acoperita de vegetatie organizata.

2.3.1.RELATIONAREA ZONEI CU LOCALITATEA SUB ASPECTUL ACCESIBILITATII SI A ECHIPARII EDILITARE

Terenul care face obiectul studiului se afla amplasat adiacent zonei cu locuinte individuale si limitrof incintelor industriale ale Rafinariei Lukoil (fosta Rafinarie Petrotel) si Uztel.

Acesta este situat adiacent strazii Mihai Bravu, avand acces doar la urmatoarele tipuri de utilitati: alimentare cu energie electrica, cu gaze si acces la serviciile de telefonie ale Romtelecom.

2.4. CIRCULATII

Avand in vedere situarea limitrofa strazii Mihai Bravu, cat si existenta unei amprize largi a acestuia, modalitatea de acces la parcela in studiu se va putea realiza in mod direct, asigurandu-se benzile de accelerare si decelerare fara a se propune exproprii pentru utilitate publica. Parcarile se vor putea realiza in interiorul parcelei, indiferent de necesarul acestora, unele fiind deja realizate si cu acces direct dinspre strada Mihai Bravu.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

Terenul care a generat studiul de oportunitate este partial ocupat de constructii sau amenajari, avand folosinta partial agricola si partial curti constructii, conform documentatiei cadastrale, fara a avea o folosinta efectiva in acest moment. Parcelele invecinate imediat sunt de asemenea ocupate de constructii, cele mai apropiate fiind la o distanta de cca 15 – 25 m.

2.6. ECHIPAREA EDILITARA

Retelele existente in zona sunt cele de alimentare cu energie electrica (doua LES de 0,4 kV si 0,6 kV si o LEA de 0,4 kV), de apa (PEID 110) si retea de hidranti subterani, de gaze (pozate pe partea opusa a strazii) si de telefonie. Nu exista retele de canalizare (canalizarea se realizeaza in fose septice).

2.7. PROBLEME DE MEDIU

Zona este situata intr-una din cele mai agresate arii de poluarea aerului prin emisiile atat ale platformelor industriale situate in zona si mentionate mai sus, cat si datorate traficului de pe Centura de Est.

2.8. OPTIUNI ALE LOCUITORILOR DIN ZONA

Imobilele din zona au tendinta de a fi utilizate si reabilitate iar incintele sunt utilizate pentru activitati de industrie si depozitare (vezi PUZ Ivan Constantin si PUZ SC Enningdal Immo Romania SRL).

Nu s-a sesizat o tendinta de abandon a zonei, poate datorate si vecinatatii DN 1, care catalizeaza diverse activitati cu caracter industrial si comercial.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. PREVEDERI ALE PLANULUI URBANISTIC GENERAL

Prin PUG municipiul Ploiesti s-a prevazut limitarea dezvoltarii zonei, ceea ce a fost infirmat atat de tendintele generale de dezvoltare a societatii romanesti – lipsa unei politici de regenerare urbana efective si eficiente – cat si de necesitatea alocarii de terenuri pentru noi activitati de natura industrială – vezi activitatile existente in zona.

De asemenea se prevedea prin PUG si o operatiune de relocare a retelelor tehnologice si industriale aferente rafinariilor pentru a elimina servitutile grevate pe terenurile retrocedate in proprietate privata, ceea ce nu s-a realizat, avand in vedere in primul rand necesarul de fonduri financiare pentru asemenea operatiuni.

3.2. ZONA PROPUASA PENTRU STUDIU

Avand in vedere prevederile OUG 7/2011, zona delimitata pentru studiu s-a incadrat in minimul de 1 ha si nu afecteaza imobilele invecinate, pentru care nu se propune modificarea reglementarilor existente - TEa.

3.3. MODUL PROPUȘ DE UTILIZARE A TERENULUI

Luand in considerare propunerea de utilizare a terenului – baza de productie SC Industrial Montaj SA – se propune o retragere a constructiilor si amenajarilor propuse fata de axul strazii Mihai Bravu la 19,0 m, si la 20,0 m fata de limita CF Ploiesti – Buzau.

Din punct de vedere a indicatorilor urbanistici se propune mentinerea POT de maxim 40% si CUT de 1,5, cu o inaltime maxima a constructiilor la cornisa de 10,0 m si un regim de inaltime de S+P+1. Indicatorii urbanistici se vor calcula si se vor raporta la CTA propusa.

Intocmit,
Arh. Urb. Simona Munteanu