

MEMORIU TEHNIC

SO PENTRU PUZ IN VEDEREA SCHIMBARII FUNCTIUNII DIN TEREN AGRICOL SI RETELE TEHNICO EDILITARE IN INDUSTRIE NEPOLUANTA SI SERVICII ID-S SI STABILIRE INDICATORI URBANISTICI

1. INTRODUCERE

- 1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI
- 1.2. OBIECTUL LUCRARI
- 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 POPULATIEI

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

- 3.1. PREVEDERI ALE PLANULUI URBANISTIC GENERAL
- 3.2. ZONA PROPUA PENTRU STUDIU
- 3.3. MODERNIZAREA CIRCULATIEI
- 3.4. ZONIFICAREA FUNCTIONALA – REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL,
INDICI URBANISTICI
- 3.5. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE
- 3.6. PROTECTIA MEDIULUI
- 3.7. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

4. CONCLUZII, MASURI IN CONTINUARE

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

DENUMIREA LUCRARII:	STUDIU DE OPORTUNITATE PENTRU ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL IN VEDEREA SCHIMBARII FUNCTIUNII DIN TEREN AGRICOL SI RETELE TEHNICO EDILITARE IN INDUSTRIE NEPOLUANTA CU SERVICII ID-S SI STABILIRE INDICATORI URBANISTICI
BENEFICIAR: PROIECTANT GENERAL:	SC COMGAZ STEEL SA PLOIESTI
DATA ELABORARII:	SC CPS-City Planning Strategies SRL PLOIESTI FEB. 2018

1.2. OBIECTUL LUCRARII

Pe terenul avand o suprafata de 9398 mp, beneficiarul, SC Comgaz Steel SA solicita schimbarea functiunii zonei pentru ca societatea mai sus mentionata sa poata etinde capacitatea bazei de productie prin construirea unor noi obiective in incinta existenta, fara a desfasura activitati de cu potential de poluare. Constructiile nou propuse constau din o hala de productie si aleile carosabile de acces pentru aceasta.

Imobilul care genereaza PUZ este situat in Ploiesti, str Mihai Bravu nr. 336B.

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, prelungita valabilitatea cu HCL 382/2009,
- Regulamentul General de Urbanism aprobat prin HGR 525/1996, cu modificarile si completarile ulterioare,
- Ridicarea topografica intocmita pentru Studiul de Oportunitate si care este avizat de OCPI Prahova,
- Documentatii anterioare, expirate sau iesite dn 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.

Funcțiunea 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).

De asemenea in zona, in ultimii 10 ani, au fost initiate si aprobate documentatii de urbanism PUZ care au modificat partial, pentru parcele distincte, funcțiunea zonei in zona pentru industrie nepoluanta si servicii profesionale – PUZ Ivan C. Constantin/str. Mihai Bravu nr. 336, PUZ Enningdal Immo Romania SRL/str. Mihai Bravu nr. 343, T23, P293 și PUZ Industrial Montaj/str. Mihai Bravu nr. 342A, 342B, 344.

2.2. INCADRAREA IN LOCALITATE

Pozitionarea zonei in cadrul localitatii – Zona studiata se afla amplasata in intravilanul municipiului Ploiesti, in UTR E16, avand funcțiunea 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. Indicatorii urbanistici aprobati prin documentatii de urbanism anterioare sunt POT 40% si CUT 1,5.

Terenul aflat in proprietatea beneficiarului prezinta urmatoarele vecinatati:

- La nord: str. Mihai Bravu;
- La sud: drum neamenajat aflat in domeniul public al municipiului Ploiesti si calea ferata Bucuresti –Ploiesti – Buzau;
- La vest: proprietate Beciu Bogdan Adrian, Beciu Anca, Ghita Ion, Iancu Constantin, Varga Alexandru Ionut, SC Selas SRL si proprietate SC Comgaz Steel SA;
- La est: Marin Camelia si State Gabriel - Gabriel.

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. Detalii se regasesc in Studiu geotehnic elaborat de SC Geocad AMD SRL.

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 Rafinarii Lukoil (fosta Rafinarie Petrotel) si Uztel.

Acesta este situat adiacent strazii Mihai Bravu, avand acces la urmatoarele tipuri de utilitati: alimentare cu energie electrica, apa, 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 sunt propuse 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 planul urbanistic zonal 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.

Pe teren se afla deja realizate doua constructii avand functiunea de sediu administrativ/sediu social, hala industriale si o cabina poarta. Parcelele invecinate imediat sunt de asemenea ocupate de constructii, cele mai apropiate fiind la o distanta de cca 15 – 25 m. In zona in care se propune amplasarea halei de productie nu exista nicio constructie pe parcelele imediat invecinate. Locuintele existente care se afla amplasate pe parcelele invecinate sunt localizate in imediata apropiere a strazii Mihai Bravu, in zona in care pe situl analizat se afla constructiile cu folosinta de sedii administrative ale beneficiarului.

2.6. ECHIPAREA EDILITARA

Rețelele 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 160) si retea de hidranti subterani (amplasat pe partea opusa amplasamentului in dreptul proprietatii, la strada Mihai Bravu, de gaze (pozate pe partea opusa a strazii) si de telefonie (idem). Nu exista rețele de canalizare stradale (canalizarea se realizeaza in fose septice si retea de colectare care se afla deja in incinta).

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 LOCUIITORILOR 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 cat si SC Industrial Montaj SA).

Nu s-a sesizat o tendinta de abandon a zonei, poate datorate si vecinatatii Centurii de Est 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.

Prin studiile anterioare nu s-au identificat retele tehnologice pozate in arealul analizat, drept consecinta terenurile rezervate sunt construibile.

De asemenea aflandu-se limitrof caii ferate Ploiesti Buzau, zona studiata se afla partial situata in zona de protectie a CF (100 m din axul primei linii de CF) si se afla in afara zonei de siguranta a CF (20 m din axul primei linii de CF).

3.2. ZONA PROPUISA PENTRU STUDIU

Zona delimitata pentru studiu cuprinde imobilele aflate la adresele postale Mihai Bravu nr. 336, 336B, 338 si 340 si nu afecteaza folosinta existenta a imobilelor invecinate, pentru care se propune mentinerea reglementarilor existente la strada Mihai Bravu – Inex/IS/Ppr si ID.

Zona care face obiectul PUZ include suprafata de 9398 mp aflati in proprietatea beneficiarului – SC Comgaz Steel SA.

3.3. MODERNIZAREA CIRCULATIEI

Propunerile nu afecteaza circulatia existenta, atat carosabila cat si feroviara.

Luand in considerare propunerea de utilizare a terenului – baza de productie SC Comgaz Steel SA – cat si imobilele existente in zona, se propune mentinerea retragerii 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, astfel incat sa nu se afecteze zona de siguranta a caii ferate (zona de 20 de metri de la linia CF cea mai apropiata de limita posterioara a proprietatilor). Ampriza larga a strazii pe acest tronson nu necesita amenajari prin exproprierea imobilelor riverane.

Obiectivele propuse ale SC Comgaz Steel SA se vor amplasa in zona de protectie a caii ferate (in zona de 100 m masurata de la cea mai apropiata linie CF de limita posterioara a proprietatilor), drept pentru care se va obtine avizul CNCFR.

Se propune de asemenea mentinerea accesului direct din strada Mihai Bravu, cu o retragere de cca 20 m fata de aliniament si raze de racord de 15 m pentru a putea asigura accesul autovehiculelor de mare tonaj.

3.4. ZONIFICAREA FUNCTIONALA – REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

Reglementarile propuse pentru zona de studiu se structureaza in doua categorii, si anume:

Id – industrie nepoluanta pentru imobilele situate la adresele postale Mihai Bravu nr. 336 si 336B (SC Comgaz Steel SA);

Inex/IS/Ppr – industrie nepoluanta, servicii si plantatii de protectie pentru imobilele situate la adresele postale Mihai Bravu nr. 338, 340.

Din punct de vedere al indicatorilor urbanistici se propune deasemenea mentinerea indicatorilor urbanistici existenti, si anume POT de maxim 40% si CUT de 1,5, cu o inaltime maxima a constructiilor la cornisa de 10,50 m si un regim de inaltime de S+P+1 (h_{max} 12,50 m). Indicatorii urbanistici se vor calcula si se vor raporta la CTA propusa. Spatiile verzi din incinta vor asigura necesarul prevazut in RGU.

3.5. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

Pentru zona studiata exista acces la urmatoarele utilitati urbane:

- alimentare cu energie electrica (doua LES de 0,4 kV si 0,6 kV si o LEA de 0,4 kV),
- alimentare cu apa (PEID 110 si 160) si retea de hidranti subterani (amplasat pe partea opusa amplasamentului in dreptul proprietatii, la strada Mihai Bravu),

- alimentare cu gaze (pozate pe partea opusa a strazii),
- retele de telefonie si CaTV – pozate pe stalpii Enel.

Nu exista retele de canalizare stradala (canalizarea se realizeaza in fose septice si retea de colectare care se afla deja in incinta si care se va extinde pentru viitoarele obiective).

3.6. PROTECTIA MEDIULUI

Obiectivele propuse si modul de solutionare a accesului de utilitati conduc la imbunatatirea conditiilor existente in zona.

Obiectivele propuse nu produc impact semnificativ asupra mediului.

3.7. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

Avand in vedere mentinerea solutiilor de circulatie rutiera si mentinerea reglementarilor feroviare, nu sunt necesare obiective de utilitate publica pentru zona ce face obiectul studiului.

Intocmit,
Arh. Urb. Simona Munteanu