



PUZ PENTRU „SCHIMBARE FUNCTIUNE DIN ZONA UNITATI AGRICOLE A IN ZONA FUNCTIUNI INDUSTRIALE NEPOLUANTE SI ATRIBUIRE INDICATORI URBANISTICI, IN VEDEREA REALIZarii SEDIULUI ADMINISTRATIV, HALA PRODUCTIE, ANEXE FUNCTIONALE, PLATFORME DE PARCARE SI ACCESE, BRANSAMENTE UTILITATI” – PLOIESTI, STR. TARGOVISTEI nr. 10A (NR CAD 133720) SI DEPOZITELOR nr. 4 (NR CAD 133719)

MEMORIU TEHNIC

PUZ pentru schimbare functiune din zona unitati agricole A in zona functiuni industriale nepoluante si atribuire indicatori urbanistici, in vederea realizarii sediului administrativ, hala productie, anexe functionale, platforme de parcare si accese, bransamente utilitati

1. INTRODUCERE

- 1.1. DATE DE RECUNOASTERE A LUCRARI
- 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 LOCUITORILOR DIN ZONA

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

- 3.1. PREVEDERI ALE PLANULUI URBANISTIC GENERAL
- 3.2. MODUL PROPUIS DE UTILIZARE A TERENULUI

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A LUCRARI

DENUMIREA LUCRARI: PUZ pentru schimbare functiune din zona unitati agricole A in zona functiuni industriale nepoluante si atribuire indicatori urbanistici, in vederea realizarii sediului administrativ, hala productie, anexe functionale, platforme de parcare si accese, bransamente utilitati

1.2. OBIECTUL LUCRARI

Pe terenul avand o suprafata de 21484 mp (5369+16115) alcatuita din doua corpuri de proprietate – incinta de 5369 mp si incinta 16115 mp, proprietarul SC Total Trans SRL Ploiesti solicita elaborarea unui PUZ in vederea schimbarii functiunii din zona unitati agricole A in zona functiuni industriale nepoluante In si atribuire indicatori urbanistici, in vederea realizarii sediului administrativ, hala productie, anexe functionale, platforme de parcare si accese, bransamente utilitati.

Imobilele care genereaza PUZ au adresa postala in Ploiesti, str. Targovistei nr. 10A (NR CAD 133720) si Depozitelor nr. 4 (NR CAD 133719).

In vecinatate se afla:

- la Nord – incinta aflata in proprietatea SC Comcereal SA,
- la Est – incinta aflata in proprietatea SC Unisem SA,
- la Sud – SC Artdeco SRL, SC Autotrans Marfa SA si SNGN Romgaz Medias SA,
- la Vest – strada Targovistei si teren in proprietatea publica a statului in administrarea CN CFR SA.

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 PUZ si care este avizata la OCPI Prahova,
- Documentare in teren.

În zona studiată delimitată în Avizul de Oportunitate emis de Primăria municipiului Ploiești – de cca 200.000,0 mp – delimitată de calea ferată industrială la nord și vest și de Șoseaua Vestului la est și strada Gh. Gr. Cantacuzino la sud au fost elaborate și aprobate o serie de documentații de urbanism (aflate în vigoare) care sunt ilustrate în planșa U1.1 – situație existentă zona de studiu. Acestea nu afectează incinta SC Total Trans SRL, sunt situate la strazile principale și au avut ca scop modificarea funcțiunii pentru amplasarea unor construcții de natura comercială sau administrativă în locul incintelor industriale existente anterior.

Nu este prevăzută și nici nu este în derulare o alta documentație de urbanism care să afecteze incinta beneficiarului, cu excepția Actualizării Planului Urbanistic General al municipiului Ploiești care se află în faza de studii de fundamentare.

Nu sunt prevăzute de asemenea niciun proiect de investiții care să se realizeze la limita amplasamentului studiat sau în vecinătate și care să aibă influență asupra lucrărilor propuse.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII ZONEI

2.1. EVOLUTIA ZONEI

Zona cuprinsă între Bulevardul Republicii, Soseaua Vestului și str. Gh. Gr. Cantacuzino a fost dezvoltată pe vechiul amplasamentului uneia din cele mai vechi rafinării din Ploiești, aparute la sfârșitul secolului XIX, Rafinaria Xenia, cât și a Societății Anglia și a Societății Pacura Românească.

Ulterior celui de-al doilea război mondial, acest areal s-a extins și apoi s-a reorganizat, localizând sediile și depozitele întreprinderilor din industria ușoară – alimentară, produse finite, fabrică de mobilă și depozite de produse nealimentare – în completarea întreprinderilor din industria grea deja existente – Cablul Romanesc, Dero etc.

Începând cu anul 1991, odată cu privatizarea și reorganizarea întreprinderilor de stat, întreaga zonă cunoaște o dezvoltare fluctuantă, astăzi fiind rezultatul unei lipse de viziune atât din punctul de vedere al dezvoltării economice cât și din punct de vedere funciar-imobiliar.

La momentul elaborării documentației zona localizează servicii profesionale din diverse domenii economice cât și depozite și industrie nepoluantă.

Terenul care face obiectul studiului reprezintă o parte din incinta fostei societăți de stat SEMCEREAL, societate care a divizat și înstrăinat terenul și care se află în plin program de reorganizare financiară.

Suprafața aflată în proprietatea SC Total Trans SRL și compusă din două parcele (str. Targovistei nr. 10A (NR CAD 133720) și Depozitelor nr. 4 (NR CAD 133719)), are în total 21484 mp (5369+16115) și are acces direct din str. Targovistei.

2.2. INCADRAREA ÎN LOCALITATE

Zona studiată se află amplasată în intravilanul municipiului Ploiești, în UTR N1a (conform PUG) având funcțiunea de zonă destinată unităților agricole.

Pentru întreg UTR N1a nu au fost atribuiți prin PUG indicatori urbanistici POT și CUT datorită diversității funcționale din zona activităților economice.

Terenul se află în proporție de cca 80% în zona de protecție a căii ferate (de 100 m lățime).

2.3. ELEMENTE DE CADRU NATURAL

Din punct de vedere geologic, zona studiată se află amplasată în zona de relief Câmpia Piemontana a Ploieștilor, și este parțial liberă de construcții și total liberă de vegetație organizată.

2.4. CIRCULATII

Terenul care face obiectul studiului se afla amplasat adiacent strazii Targovistei, avand acces direct din aceasta.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

Terenul care a generat studiul nu este ocupat cu constructii si are folosinta curti constructii, conform documentatiei cadastrale, fara a avea o folosinta efectiva in acest moment.

Parcelele invecinate imediat sunt ocupate de constructii cu functiuni industriale, de depozitare sau administrative, cele mai apropiate fiind la o distanta de cca 2 m fata de limita de proprietate.

2.6. ECHIPAREA EDILITARA

Rețelele existente in zona sunt cele de alimentare cu energie electrica, de telefonie, de canalizare si de apa.

In incinta nu exista nicio utilitate.

2.7. PROBLEME DE MEDIU

Zona este situata intr-una din cele mai agresate arii de poluarea a municipiului Ploiesti, dar care s-a diminuat odata cu descrestearea activitatii economice cat si datorat modificarii spectrului functional economic a agentilor economici – majoritatea din zona serviciilor profesionale.

2.8. OPTIUNI ALE PROPRIETARILOR DIN ZONA

Terenurile din zona studiata se afla in proprietatea privata a unor societati comerciale si care sunt partial utilizate (direct sau inchiriate). Intentia este de a diversifica functiunile economice cu o tenta evidenta spre zona tertiara – servicii profesionale.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. PREVEDERI ALE PLANULUI URBANISTIC GENERAL

Prin PUG municipiul Ploiesti s-a prevazut mentinerea utilizarii initiale a terenurilor, iar utilizarea efectiva a acestora se inscrie in profilul major prevazut.

3.2. MODUL PROPUSE DE UTILIZARE A TERENULUI

Luand in considerare propunerea de utilizare a terenului – un ansamblu de cladiri care au destinatia de sediu administrativ, hala productie, anexe functionale, platforme de parcare si accese, bransamente utilitati, se propune revizuirea functionala in sensul schimbarii destinatiei zonei cu activitati industriale.

Din punct de vedere al indicatorilor urbanistici se propune un POT de maxim 30% si un CUT corespunzator de 1,0 , cu o inaltime maxima a constructiilor la cornisa de 15,0 m corespunzator unui regim de inaltime de S+P+1 (in cazul cladirilor

administrative) și P (în cazul construcțiilor cu funcțiune industrială/de depozitare). Indicatorii urbanistici se vor calcula și se vor raporta la CTA propusă.

Lucrările propuse se realizează într-o incintă betonată în totalitate și care a avut funcțiunea de rampe/platforme de descărcare/depozitare cereale și alte tipuri de produse agricole.

În prezent incinta este liberă și se propune reamenajarea acesteia ca incintă a SC Total Transport SRL în care societatea dorește să își amplaseze sediul administrativ al firmei cât și să își desfășoare activitatea de transport marfă, pentru acesta fiind propusă amplasarea unei hale de producție și anexe sociale (vestiare ale angajaților).

Pentru aceasta se reorganizează întreaga incintă, realizându-se o suprafață de circulații auto în suprafața de maxim 44,54% din întreaga incintă, propunând realizarea unei plantații perimetrare cu rol de protecție și de decor. Această suprafață va fi de 25,46 % din incintă, pe o lățime de 2-5 m pe perimetru (conform ilustrării de temă din planșa U5 și a planșei de reglementări urbanistice – zonificare U2.2), dar și în zona de acces, dinspre strada Târgoviștei. Pentru asigurarea utilităților, din care existentă în incintă este doar energia electrică ce asigură iluminatul perimetral, de protecție (lucrare autorizată în cursul anului 2015), se propune branșarea și/sau racordarea la utilitățile existente în zonă – apă, canalizare și gaze. Pentru evacuarea apelor meteorice se propune asigurarea unui bazin colector de retenție ce va fi amplasat în incintă și care va asigura și o rezervă alternativă de apă pentru incendiu Acesta se poate realiza ca bazin cu rol decorativ în spațiul verde ce se propune a se amenaja în zona de acces în incintă. De asemenea se propune amplasarea unui separator de grăsimi în amonte de bazinul de retenție, care va asigura captarea reziduurilor petroliere datorate carburanților auto. Detaliile se vor definitiva la faza de autorizare de construire.

În incinta se propune amplasarea a doua ansambluri de construcții și anume:

- sediu administrativ și hală de producție – însumând o arie totală construită la sol propusă de 6445,00 mp și o arie totală desfășurată propusă de 21484,00 mp. Hală propusă va adăposti activitatea de întreținere și reparare a flotei auto a beneficiarului, societatea având ca obiect de activitate transportul auto;
- anexe funcționale;
- platforma betonată – cu amenajarea de locuri de parcare corespunzător flotei societății;
- bransamente și racorduri.

4. BILANȚ TERITORIAL PROPUȘ, ÎN LIMITA AMPLASAMENTULUI STUDIAT

P.O.T.max=30%

C.U.T.max=1,0

Hmax= S+P+1 (15 m la cornișă, 20 m la coamnă, se admite un nivel mansardat)

S. teren beneficiar = 21484 mp (5369+16115)

S. teren studiat conf. AO nr. 56/2015 – cca 200.000,0 mp

Bilant teritorial raportat la terenul beneficiarului:

| ZONIFICARE FUNCTIONALA | EXISTENT | | PROPUȘ | |
|--|---------------|------------|---------------|------------|
| | mp | % | mp | % |
| Zonă unitati industriale, intreprinderi constructii, depozite In | 0 | 0 | 17.187 | 80 |
| Zonă plantații de protecție Ppr | 0 | 0 | 4.297 | 20 |
| Zonă unitati agricole, unitati si servicii agricole, depozite A | 21.484 | 100 | 0 | 0 |
| TOTAL | 21.484 | 100 | 21.484 | 100 |

În incintă bilanțul de ocupare a terenului se prezintă astfel:

| Utilizare teren/functiune | existent | | propus | |
|--|-----------------|-------------|-----------------|-------------|
| | mp | % | mp | % |
| Constructii | 0 | 0% | 6445,00 | 30% |
| Spatii verzi (existente/amenajate) | 0 | 0% | 5470,00 | 25,46% |
| Circulatii si platforma gospodareasca | 21484,00 | 100% | 9569,00 | 44,54% |
| Total | 21484,00 | 100% | 21484,00 | 100% |

Intocmit,
Arh. Urb. Simona Munteanu