

MEMORIU TEHNIC

STUDIU DE OPORTUNITATE

PUZ RIDICARE RESTRICTIE DE CONSTRUIRE, STABILIRE INDICATORI URBANISTICI SI SCHIMBARE DE FUNCTIUNE IN SERVICII PROFESIONALE Is, INDUSTRIE NEPOLUANTA CU DEPOZITE In

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 LUCRARI

DENUMIREA LUCRARI: STUDIU DE OPORTUNITATE PENTRU RIDICARE
RESTRICTIE DE CONSTRUIRE, STABILIRE INDICATORI URBANISTICI SI
SCHIMBARE FUNCTIUNE IN SERVICII PROFESIONALE SI SI INDUSTRIE
NEPOLUANTA CU DEPOZITE In – CONFORM ART. 32, ALIN. “C” DIN OUG
7/02.02.2011

1.2. OBIECTUL LUCRARI

Terenul care a generat intentia de elaborare a unui PUZ apartine partial
beneficiarului SC Artsani Com SRL, in suprafata de 19.897 mp, si restul pana la
35.000 mp – adica cca 1,5 ha – sunt terenuri limitrofe acestuia, situate atat in
stanga cat si in dreapta acestuia, si pe care beneficiarul intentioneaza sa le
achizitioneze.

Pe intreaga suprafata exista intentia de a realiza un ansamblu de constructii in
doua etape, si anume:

- In prima faza, se va realiza imprejmuirea terenului, se vor amplasa doua
panouri publicitare/totemuri publicitare in zona riverana DN1B, si se vor
amenaja accesele, parcarile si platforme carosabile;
- In a doua faza se intentioneaza realizarea unui numar de constructii pe
structura metalica care vor adaposti activitati pentru servicii profesionale
si industrie nepoluanta sau depozite.

Avand in vedere atat restrictiile de construire pana la elaborare PUZ/PUD cat si
faptul ca in UTR E7, unde sunt situate terenurile studiate, nu sunt alocati
indicatori urbanistici, se impune elaborarea unei documentatii de urbanism de tip
PUZ pentru reglementarea situatiei.

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 inaintata 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

În perioada ce a decurs de la aprobarea PUG Ploiesti (decembrie 1999) și până în prezent, zona situată în lungul DN1B, tronsonul cuprins între Centura de Est și râul Teleajen a fost supusă unui proces continuu de mobilare cu construcții care în principal deservește activități de servicii profesionale și depozitare.

Terenurile, având folosință agricolă, au fost restricționate pentru autorizare directă. Prin urmare, pe parcursul timpului și în funcție de legislația în vigoare la momentul dezvoltării fiecărui teren, s-au elaborat o serie de PUZuri pentru reglementarea mai detaliată a zonei cât și pentru stabilirea indicatorilor urbanistici specifici funcțiunilor propuse.

2.2. INCADRAREA ÎN LOCALITATE

Poziționarea zonei în cadrul localității:

– Zona studiată se află amplasată în intravilanul municipiului Ploiesti, în UTR E7, având următoarele funcțiuni:

- zona destinată rețelelor tehnico edilitare – terenul situat în lungul canalului Iazul Morii și a aducțiunii RA Apele Române,
- zona pentru institutii și servicii cu restricție de construire până la elaborare PUZ/PUD,
- zona plantății de protecție.

2.3. ELEMENTE DE CADRU NATURAL

Din punct de vedere geologic, zona studiată se află amplasată în zona de relief Campia Piemontana a Ploiestilor, și este liberă de construcții cât și de vegetație organizată.

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

Terenul care face obiectul studiului se află amplasat adiacent DN1B, în zona de acces periurban dinspre municipiul Buzău.

2.4. CIRCULATII

Având în vedere situarea limitrofa Drumului National, cât și existența unei amprize largi a acestuia, modalitatea de acces la parcelă în studiu se va putea realiza în mod direct, asigurându-se benzile de accelerare și decelerare fără a se propune exproprieri pentru utilitate publică. Parcarile se vor putea realiza în interiorul parcelei, indiferent de necesarul acestora

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

Terenul care a generat studiul de oportunitate este liber de construcții sau amenajări, având folosință agricolă, conform documentației cadastrale, fără a avea o folosință efectivă în acest moment.

Parcelele învecinate imediat sunt ocupate de construcții, cele mai apropiate fiind la o distanță de cca 15 – 25 m.

2.6. ECHIPAREA EDILITARĂ

Rețelele existente în zonă sunt cele de alimentare cu energie electrică, de gaze și de telefonie. Nu există rețele de alimentare cu apă și de canalizare (alimentarea cu apă se realizează prin puturi forate iar canalizare în fose septice).

2.7. PROBLEME DE MEDIU

Zona este situată într-una din cele mai agresate arii de poluarea aerului prin emisiile atât ale platformelor industriale situate în zonă și menționate mai sus, cât și datorate traficului de pe Centura de Est.

2.8. OPTIUNI ALE LOCUITORILOR DIN ZONĂ

Zona se află în curs de omogenizare și de utilizare ca platformă de servicii din domeniul comerțului auto, service auto, alimentare cu carburanți, depozite en gros cu materiale de construcții și alte produse similare.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. PREVEDERI ALE PLANULUI URBANISTIC GENERAL

Prin PUG municipiul Ploiești s-a prevăzut dezvoltarea zonei ca poartă de acces municipal dinspre direcția Moldova, în acest sens s-a propus un prospect mai larg la drumul național și o retragere de 67,5 din axul acestuia.

3.2. ZONĂ PROPUȘĂ PENTRU STUDIU

Având în vedere prevederile OUG 7/2011, zona delimitată pentru studiu trebuie să depășească suprafața de 1 ha, asigurându-se această condiție prin însăși natura proprietății.

Zonele limitrofe, reglementate sau nu prin PUZ anterioare, nu vor fi afectate de prezenta documentație de urbanism.

3.3. MODUL PROPUȘ DE UTILIZARE A TERENULUI

Luând în considerare propunerea de utilizare a terenului, se propune respectarea retragerii construcțiilor și amenajărilor propuse față de axul drumului național la 67,5 m, ieșind din zona de siguranță a acestuia.

Din punct de vedere al indicatorilor urbanistici se propune un POT de maxim 70% și un CUT corespunzător de 1,0, cu o înălțime maximă a construcțiilor la cornisa de 10,0 m și un regim de înălțime de S+P+1. Indicatorii urbanistici se vor calcula și se vor raporta la ansamblul propus.

Intocmit,
Arh. Urb. Simona Munteanu