

MEMORIU TEHNIC

STUDIU DE OPORTUNITATE

PUZ CONSTRUIRE BIROURI SI DEPOZITE PRODUSE FARMACEUTICE, AMENAJARI FUNCTIONALE CONEXE 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. MODUL PROPUZ DE UTILIZARE A TERENULUI

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A LUCRĂRII

DENUMIREA LUCRĂRII: STUDIU DE OPORTUNITATE PENTRU PUZ CONSTRUIRE BIROURI SI DEPOZITE PRODUSE FARMACEUTICE, AMENAJARI FUNCTIONALE CONEXE SI STABILIRE INDICATORI URBANISTICI

1.2. OBIECTUL LUCRĂRII

Pe terenul având o suprafață de 6639 mp alcătuită din două corpuri de proprietate – incintă de 6533 mp și cota parte în indiviziune $\frac{1}{2}$ din 212 mp reprezentând calea de acces, proprietarul SC Tri Farm SRL Ploiești solicită elaborarea unui PUZ în vederea stabilirii de indicatori urbanistici și de schimbare a destinației în sensul completării funcțiunii de servicii de interes general Is cu funcțiunea de depozitare pentru ca societatea să poată realiza un ansamblu de clădiri care au destinația de birouri și depozite de produse farmaceutice, fără a desfășura activități de cu potențial de poluare.

Imobilul care generează PUZ/SO are adresa postală în Ploiești, Bdul Republicii nr. 291A, situându-se în fapt pe strada Poligonului. În paralel cu elaborarea Studiului de oportunitate se va solicita atribuirea de adresa postală din strada Poligonului.

1.3. SURSE DE DOCUMENTARE

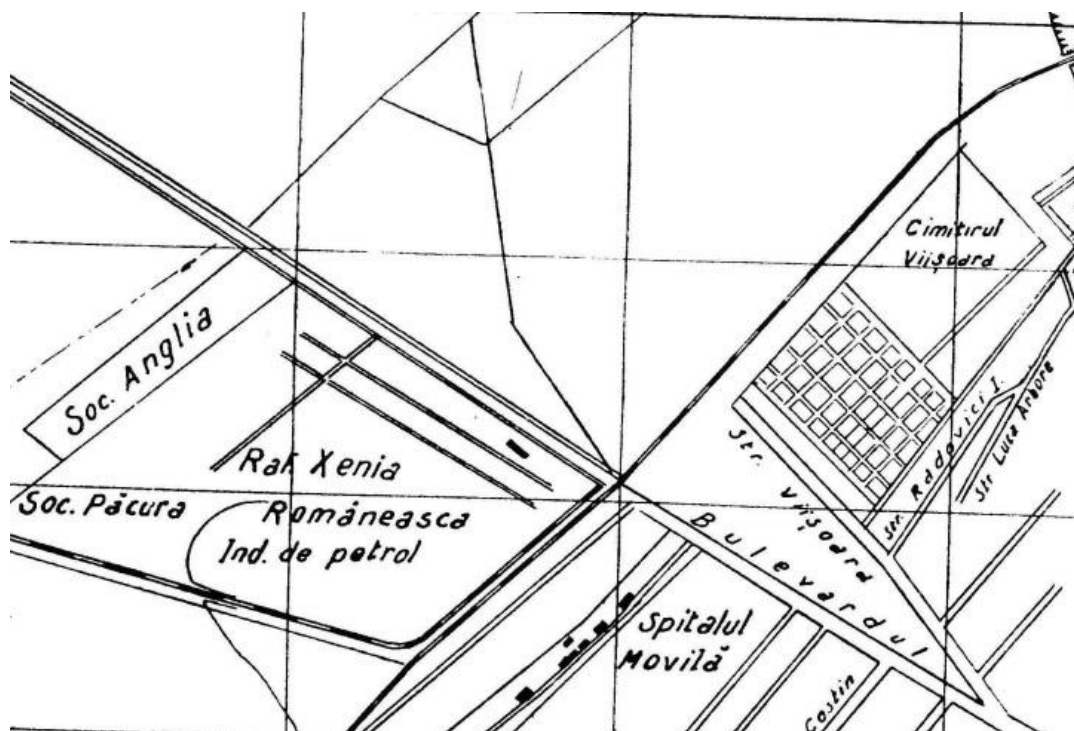
Sursele de documentare utilizate la elaborarea prezentei documentații sunt:

- Planul Urbanistic General al municipiului Ploiești și Regulamentul Local aferent acestuia, aprobate prin HCL 209/1999,
- Regulamentul General de Urbanism aprobat prin HGR 525/1996, cu modificările și completările ulterioare,
- Ridicarea topografică întocmită pentru Studiul de Oportunitate și care este înaintat în vederea avizării la OCPI Prahova,
- Documentații anterioare, expirate sau iese din valabilitate la această dată
– SO și Aviz CTATU nr. 055/14.07.2010 aprobat prin HCL 126/2010,
- Documentare în teren.

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.



Extras din harta Ploieștiului în 1930 – sursa „Monografia orașului Ploiești” de M. Sevastos, 1933

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 Românesc, 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.

Astăzi zona localizează servicii profesionale din diverse domenii economice cât și depozite și industrie nepoluantă.

Terenul care face obiectul studiului reprezintă o parte din incinta ICERP SA, societate care are în proprietate cca 3,8 ha de teren și care se află în plin program de reorganizare financiară.

Suprafața aflată în proprietatea SC Tri Farm SRL conform CVC nr. 42/18.02.2014 are 6533 mp și are acces din str. Poligonului prin intermediul unui drum de acces aflat în indiviziune cu SC Mercur SA în suprafața de 212 mp.

2.2. INCADRAREA ÎN LOCALITATE

Zona studiată se află amplasată în intravilanul municipiului Ploiești, în UTR N1b (conform PUG) având funcțiunea de zonă destinată instituțiilor publice, servicii și funcțiuni de interes general.

Pentru întreg UTR N1b nu au fost atribuiți prin PUG indicatori urbanistici POT și CUT datorită diversității funcționale din zona activităților economice.

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 libera de constructii si total libera de vegetatie organizata.

2.4. CIRCULATII

Terenul care face obiectul studiului se afla amplasat adiacent strazii Poligonului, avand acces direct din aceasta prin intermediul unui drum de acces aflat in indiviziune cu SC Mercur SA in suprafata de 212 mp .

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

Terenul care a generat studiul de oportunitate este ocupat cu 2 constructii, avand folosinta curti constructii, conform documentatiei cadastrale, fara a avea o folosinta efectiva in acest moment.

Cele doua constructii sunt:

- C31 – in suprafata de 131 mp avand destinatia de platforma depozit, si
- C30 – in suprafata de 12 mp fiind un fost put de apa, nefunctional.

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 caldare si de apa.

In incinta exista instalatie de iluminat a acesteia, situata perimetral.

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 re tehnologizarii Unilever dar si a modificarii spectrului functional economic a agentilor economici – majoritatea din zona serviciilor profesionale.

2.8. OPTIUNI ALE LOCUITORILOR 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 mentine 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 PROPUS DE UTILIZARE A TERENULUI

Luand in considerare propunerea de utilizare a terenului – un ansamblu de cladiri care au destinatia de birouri, depozite de produse farmaceutice si amenajari functionale conexe in incinta, fara a desfasura activitati de cu potential de poluare – se propune revizuirea functionala in sensul completarii destinatiei zonei cu activitati de depozitare.

Din punct de vedere a indicatorilor urbanistici se propune un POT de maxim 50% si un CUT corespunzator de 1,5, cu o inaltime maxima a constructiilor la cornisa de 12,0 m corespunzator unui regim de inaltime de S+P+2 (in cazul cladirilor administrative) si P (in cazul constructiilor cu functiune industriala/de depozitare). Indicatorii urbanistici se vor calcula si se vor raporta la CTA propusa.

In incinta se propune amplasarea pe perimetru a doua ansambluri de constructii si anume:

- trei hale cu destinatia de depozite de produse farmaceutice – avand suprafete construite care variaza intre 518 si 895 mp;
- doua corpuri administrative situate limitrof halelor industriale, cu suprafete construite variind intre 180 mp si 255 mp si cu regim de inaltime P+1 si etajul 2 partial;
- spatii sociale in regim de inaltime parter;
- cabina poarta;
- statie de pompe si rezerva de apa;
- platforma betonata – cu amenajarea a 25 de locuri de parcare;
- bransamente si racorduri.

Intocmit,
Arh. Urb. Simona Munteanu