

**PLAN URBANISTIC ZONAL**  
**SCHIMBARE FUNCTIUNE ZONA PENTRU**  
**CONSTRUIRE PARC COMERCIAL**

**BENEFICIAR: SC UPETROM 1 MAI TRADING SRL**

**ADRESA: PIATA 1 DECEMBRIE 1918, NR. 1, MUNICIPIUL PLOIESTI**

**ELABORAT: ORA DESIGN CONCEPT SRL**

**RO 34055191**

**B-DUL PIEPTANARI, NR. 53, SECTOR 5, BUCURESTI**

## **CONTINUT PROIECT**

### **A. PIESE SCRISE**

- I. INTRODUCERE**
- II. INCADRARE IN ZONA**
- III. SITUATIA EXISTENTA**
- IV. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA**

### **B. PIESE DESENATE**

<b>1.1 Incadrare in PUG Municipiul Ploiesti</b>	<b>- sc. 1/10.000</b>
<b>1.2 Incadrare in zona</b>	<b>- sc. 1/10.000</b>
<b>1.3 Analiza situatiei existente</b>	<b>- sc. 1/1.000</b>
<b>2.1 Reglementari urbanistice</b>	<b>- sc. 1/1.000</b>
<b>2.2 Cai de comunicatie</b>	<b>- sc. 1/1.000</b>
<b>2.3 Regim juridic</b>	<b>- sc. 1/1.000</b>
<b>2.4 Plan propunere mobilare</b>	<b>- sc. 1/1.000</b>
<b>2.5 Ilustrare de arhitectura</b>	<b>- sc. -</b>

## **MEMORIU TEHNIC**

### **I. INTRODUCERE**

**Denumirea proiectului:**

**PUZ – SCHIMBARE FUNCTIUNE ZONA PENTRU CONSTRUIRE PARC COMERCIAL**

**Adresa:**

**PIATA 1 DECEMBRIE 1918, NR. 1, MUNICIPIUL PLOIESTI**

**Beneficiar:**

**SC UPETROM 1 MAI TRADING SRL** cu sediul in Municipiul Ploiesti, Piata 1 Decembrie 1918, nr. 1

**Elaborator:**

**ORA DESIGN CONCEPT S.R.L.** cu sediul in Bucuresti, sector 5, b-dul Pieptanari, nr. 53, CUI RO34055191, tel. 031.424.12.10.

**Data elaborarii:**

Septembrie 2017

**Obiectul lucrarii:**

Imobilul (teren si constructii) este situat in intravilanul Municipiului Ploiesti si este proprietate privata a SC Upetrom 1 Mai Trading SRL conform Actului de Dezlipire autentificat sub nr. 3894/02.08.2013 BN Equitas si Extrasului de Carte Funciara nr. 4687/25.05.2017 emis de OCPI Prahova. Terenul analizat prin PUZ are o suprafata de 14615mp, este parte din incinta Upetrom si se solicita schimbarea functiunii zonei pentru construire parc comercial.

Prezenta documentatie "PUZ – Schimbare functiune zona pentru construire parc comercial" are ca obiect analiza si evaluarea problemelor functionale si tehnice din zona si stabilirea conditiilor in vederea reglementarii modului de amplasare, dimensionare, conformare si echipare a imobilului ce a generat acest studiu, avand in vedere strategia de dezvoltare urbana la nivel zonal si municipal.

Imobilul analizat are acces la strada Democratiei prin intermediul drumurilor interioare din incinta Upetrom si se invecineaza:

- la Nord – incinta Upetrom si Sectia de Politie nr. 4 Ploiesti
- la Sud – supermarket Kaufland
- la Est – incinta Upetrom
- la Vest – str. Democratiei.

### **II. INCADRARE IN ZONA**

**Incadrare in documentatii de urbanism**

**Conform P.U.G. Municipiul Ploiesti**, aprobat prin HCL nr. 209/1999 si prelungit prin HCL nr. 382/2009, imobilul este situat in **UTR - S9** – POT 35%, CUT 1,05 avand destinatia **I** - zona unitati industriale, respectiv subzona **Ip** - industrie poluanta.

**Funciunea dominanta** este zona pentru unitati industriale compusa din: intreprinderi industriale mari, mici si mijlocii de productie si servicii, nenocive/nocive, depozite si functiuni

complementare admise: zone verzi de protectie, servicii complexe, cai de circulatii, parcuri publice.

Utilizari admise: activitati industriale nepoluante, depozite si anexe industriale, servicii pentru activitati industriale, spatii verzi, plantatii de protectie, circulatii, parcuri

Utilizari interzise: locuinte si institutii publice, constructii pe parcele care nu indeplinesc conditiile de suprafata minima si front la strada.

**Conform PUZ – “Schimbare destinatie din zona industriala in zona institutii si servicii de interes general in incinta UPETROM”,** aprobat prin HCL Ploiesti nr. 181/31.05.2011, zona de sud a incintei UPETROM, in vecinatatea terenului analizat prin prezenta documentatie a trecut in zona **IS** - institutii si servicii de interes general in vederea construirii hipermagazinului Kaufland, cu urmatoorii indicatori: POT - 40%, CUT - 1,2.

#### **Incadrare in teritoriu**

Terenul care face obiectul prezentului studiu, parte din intravilanul Municipiului Ploiesti, este situat in zona de sud si este marginit de urmatoarele repere la nivel de oras:

- la N – cartier Democratiei, alea Semenici
- la S – zona CF
- la E – cartier Lupeni, str. Lupeni
- la V – Str. Democratiei

Zona astfel delimitata este incadrata conform PUG Municipiul Ploiesti in UTR S9 si cuprinde urmatoarele zone si subzone functionale:

- IS – zona pentru institutii si servicii de interes general
- ISi – subzona constructii de invatamant
- Ip – subzona industrie poluanta
- Lb – subzona predominant rezidentiala cu regim de inaltime P+2 – P+4
- Lm – subzona predominant rezidentiala cu regim de inaltime min P+1
- Lr – subzona de locuinte cu restrictii pana la intocmire PUZ/PUD
- CCF – subzona cai feroviare.

### **III. SITUATIA EXISTENTA**

#### **Caracterul zonei**

Zona studiata face parte din incinta UPETROM – important producator de echipamente pentru industria extractiva, dar care nu mai desfasoara activitate industriala pe aceasta platforma.

Tendinta de dezvoltare a incintei este axata pe domenii din zona comerciala si de retail, industrie manufacturiera si logistica.

Intreaga incinta este subimpartita in loturi si trupuri, suprafata studiata prin PUZ fiind de 14615mp, respectiv Lot V/1, Trup 1, nr. cad. 136044 si Lot IV/1, Trup 1, nr. cad. 136048.

Folosinta actuala a terenului este de curti-constructii, regimul de inaltime al fondului construit existent incadrandu-se intre P si P+3 pentru zona analizata.

#### **Circulatii**

Terenul analizat are acces la strada Democratiei prin intermediul drumurilor interioare din incinta UPETROM, dar si la strada Lupeni prin intermediul drumurilor interioare si a drumului de servitute Kaufland.

#### **Regim juridic**

Din punct de vedere juridic imobilul (teren si constructii) este situat in intravilanul Municipiului Ploiesti si este proprietate privata a SC Upetrom 1 Mai Trading SRL (fosta SC Upetrom Trading SRL) conform Actului de Dezlipire autentificat sub nr. 3894/02.08.2013 BN Equitas si a Extrasului de Carte Funciara nr. 4687/25.05.2017 emis de OCPI Prahova. Imobilul este grevat de o ipoteca in favoarea Alpha Bank Romania SA.

### **Echipare edilitara**

Zona supusa studiului este echipata corespunzator din punct de vedere al utilitatilor, retelele de apa si canalizare, energie electrica, gaze naturale si telefonie fiind toate existente in zona.

## **IV. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA**

### **Obiective**

- Revitalizarea zonei prin schimbarea destinatiei din zona industrie plouanta in zona institutii si servicii de interes general in vederea construirii unui parc comercial si respectiv transformarea intr-o zona activa financiar;
- Crearea unui regulament adaptat noii functiuni cu respectarea exigentelor specifice constructiei ce urmeaza a fi amplasata pe teren.

### **Prevederi ale Planului Urbanistic General**

**Existent** - conform P.U.G. Municipiul Ploiesti, aprobat prin HCL nr. 209/1999 si prelungit prin HCL nr. 382/2009, imobilul este situat in **UTR - S9** – POT 35%, CUT 1,05 avand destinatia **I** - zona unitati industriale, respectiv subzona **Ip** - industrie poluanta.

**Functiunea dominanta** este zona pentru unitati industriale compusa din: intreprinderi industriale mari, mici si mijlocii de productie si servicii, nenocive/nocive, depozite si functiuni complementare admise: zone verzi de protectie, servicii complexe, cai de circulatii, parcuri publice.

**Utilizari admise:** activitati industriale nepoluante, depozite si anexe industriale, servicii pentru activitati industriale, spatii verzi, plantatii de protectie, circulatii, parcuri

**Utilizari interzise:** locuinte si institutii publice, constructii pe parcele care nu indeplinesc conditiile de suprafata minima si front la strada.

**Propunere - Schimbare functiune zona pentru construire parc comercial**, respectiv incadrarea in **zona IS (conform P.U.G. Municipiul Ploiesti) – zona pentru institutii si servicii de interes general**

**Functiunea dominanta:** institutii si servicii de interes general cu functiuni complexe compusa din: institutii publice de interes general cu regim de inaltime mixt, institutii publice aferente zonelor de locuit si functiuni complementare admise: activitati productive nepoluante, cai de circulatie pietonala, spatii verzi, scuaruri.

**Utilizari admise:** locuinte in bloc cu regim mixt de inaltime, servicii sociale si profesionale, comerț, turism, parcuri publice si aferente functiunilor admise.

**Utilizari interzise:** unitati economice poluante si care genereaza trafic intens, constructii pe parcele care nu indeplinesc conditiile de suprafata minima si front la strada si asigurarea tuturor functiunilor aferente functiunii dominante, amenajari provizorii sau instalari de chioscuri pe domeniul public.

**POT maxim** – 40%

**CUT maxim** – 1,2 mpADC/mp teren

**Retragere minima** obligatorie 22,50 ml din axul strazii Democratiei

**Regim de inaltime:** - mixt.

### **Propuneri zonificare functionala, reglementari**

In baza propunerii de schimbare functiune zona pentru construire parc comercial si a prevederilor PUG Municipiul Ploiesti pentru terenul ce a generat aceasta documentatie, se propun urmatoarele reglementari:

**Funcțiune:** - construire parc comercial, magazin LIDL

### **Amplasarea cladirilor – retrageri minime obligatorii**

- la N - fata de lot III, nr. cad. 124723 – retragere minim 3m
- la S - fata de drumul uzinal 1, nr. cad. 136360 – retragere minim 5m
- la V – fata de limita de proprietate UPETROM – retragere 9,50m
- la V - fata de axul strazii Democratiei – retragere minim 22,50m.

**Accese auto si pietonale:** se propune realizarea a doua cai de circulatie carosabila/pietonala:

- o circulatie carosabila/pietonala intre drumul de servitute Kaufland si terenul studiat, amplasat un partea de nord a zonei Kaufland si
- o circulatie carosabila/pietonala cu acces din strada Lupeni in interiorul incintei Upetrom, relativ adiacenta limitei de proprietate Upetrom (conform plansei 2.2 – Cai de comunicare)

Accesul pe terenul care a generat PUZ se va realiza si din drumul uzinal 1 (nr. cad. 136360) existent.

Locurile de parcare necesare se vor amenaja in incinta si vor fi dimensionate conform anexei nr. 5 din HG nr. 525/27.06.1996 privind aprobarea R.G.U.

**Echipare edilitara:** terenul are posibilitatea racordarii la utilitatile existente in zona. Constructia propusa prin acest proiect putand fi bransata direct din infrastructura edilitara existenta pe teren.

**Spatii libere si plantate:** se va respecta art. 34 din R.G.U., respectiv realizarea de spatii verzi si plantate in cadrul parcelei dimensionate conform anexei nr. 6 din R.G.U. in raport cu functiunea cladirii.

**Regim de inaltime:** - constructia propusa (magazin LIDL) va avea regim de inaltime parter cu o inaltime la cornisa de 6,50m

**Indicatori urbanistici, bilant teritorial propus:**

- Suprafata zona studiată **Szs = 14.615mp**
- Suprafata teren care a generat PUZ **St = 8.964,50 mp**
- **POT maxim = 40%**
- POT propus = 25%
- **CUT maxim = 1,2 mpADC/mp teren**
- CUT propus = 0,3 mpADC/mp teren
  
- Suprafata construita la sol propus **Sc = 2221,60 mp**
- Suprafata desfasurata propus **Sd = 2221,60 mp**
- Nr. locuri parcare - 132

### BILANT TERITORIAL

Nr.	Funcțiune	Sconst. (mp)	Sconst. (%)
1.	Constructii	2221,60	25
2.	Alei pietonale / carosabile	4979,60	55
3.	Spatii verzi	1763,30	20
<b>TOTAL</b>		<b>8964,50</b>	<b>100</b>

Intocmit,  
Urb. R.Tampa



## **REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

### **PLAN URBANISTIC ZONAL SCHIMBARE FUNCTIUNE ZONA PENTRU CONSTRUIRE PARC COMERCIAL**

#### **PIATA 1 DECEMBRIE 1918, NR. 1, MUNICIPIUL PLOIESTI**

#### **I. PRESCRIPTII GENERALE**

##### **a. Rolul regulamentului Local de Urbanism**

Regulamentul local de urbanism este o documentatie cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenului si de amplasare a constructiilor pe terenul aferent Planului Urbanistic Zonal "Schimbare functiune zona pentru construire parc comercial" din Municipiul Ploiesti, Piata 1 Decembrie 1918, nr. 1, Lot V/1, Trup 1, nr. cad. 136044 si Lot IV/1, Trup 1, nr. cad. 136048 in suprafata de 14615mp.

Normele cuprinse in prezentul Regulament sunt obligatorii la autorizarea executarii constructiilor in limitele terenului analizat prin PUZ.

Regulamentul Local de Urbanism constituie act de autoritate al administratiei locale si se aproba impreuna cu Planul Urbanistic Zonal in conformitate cu prevederile legii nr. 350/ 2001, Legea Amenajarii Teritoriului si Urbanismului.

##### **b. Baza legala a elaborarii**

- Ordonanța de urgență nr 7 din 2 februarie 2011 pentru modificarea si completarea Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul publicata in M. Of. nr. 111/11februarie
- Legea 262/2009 privind aprobarea O.U.G. 214/2008 pentru modificarea si completarea Legii nr 50/1991 privind autorizarea lucrărilor de construcție; Legea nr. 453/2001 care modifică și completează Legea nr. 50/1991;
- Ordin nr. 176/N//16 privind "Metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal" Indicativ GM-010-2000 august 2000 al M.L.P.A.T.
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul;
- Legea nr. 50/1991 (republicată) privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor;
- Legea privind calitatea în construcții (nr. 10/1995);
- H.G.R. nr. 525/1996 modificat, pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- H.G.R. nr. 855/2001 privind modificarea Hotărârii Guvernului nr. 525/1996;
- Codul Civil actualizat 2011.

##### **c. Domeniul de aplicare al Regulamentului Local de Urbanism**

Prevederile cuprinse in prezentul Regulament Local de Urbanism se aplica pentru terenul ce a generat PUZ.

Conform Municipiul Ploiesti, aprobat prin HCL nr. 209/1999 si prelungit prin HCL nr. 382/2009, imobilul este situat in UTR - S9 – POT 35%, CUT 1,05 avand destinatia I - zona unitati industriale, respectiv subzona Ip - industrie poluanta.

Conform PUG Municipiul Ploiesti aprobat si a Regulamentului de Urbanism aferent, se va avea in vedere pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit, depistarea si



diminuarea surselor de poluare in scopul imbunatatirii factorilor de mediu, protejarea zonelor cu valoare arheologica, ambientala, peisagistica, ecologica si sanitara

## II. ZONIFICARE FUNCTIONALA

Terenul studiat se inscrie conform P.U.G. Municipiul Ploiesti, aprobat prin HCL nr. 209/1999 si prelungit prin HCL nr. 382/2009 in UTR - S9 – POT 35%, CUT 1,05 avand destinatia I - zona unitati industriale, respectiv subzona Ip - industrie poluanta si se propune trecerea lui in:

### **Zona IS– zona pentru institutii si servicii de interes general**

Funcțiunea dominantă: institutii si servicii de interes general cu functiuni complexe compusa din: institutii publice de interes general cu regim de inaltime mixt, institutii publice aferente zonelor de locuit si functiuni complementare admise: activitati productive nepoluante, cai de circulatie pietonala, spatii verzi, scuaruri.

#### a. utilizari admise:

- construire parc comercial, magazin retail LIDL, cai de circulatie carosabile si pietonale, platforme parcare, spatii verzi, scuaruri.

#### b. utilizari interzise:

- unitati economice poluante si care genereaza trafic intens, constructii pe parcele care nu indeplinesc conditiile de suprafata minima si front la strada si asigurarea tuturor functiunilor aferente functiunii dominante, amenajari provizorii sau instalari de chioscuri pe domeniul public.

## III. AMPLASAREA CLADIRILOR

#### a. caracteristicile parcelelor:

- parcela in suprafata de 8.964,50 mp:

#### b. amplasarea fata de aliniament:

Conform planului de reglementari urbanistice cu urmatoarele precizari:

- fata de axul strazii Democratiei – retragere minim 22,50m

#### c. alinierea laterala si posterioara:

Conform planului de reglementari urbanistice cu urmatoarele precizari:

- la N - fata de lot III, nr. cad. 124723 – retragere minim 3m

- la S - fata de drumul uzinal 1, nr. cad. 136360 – retragere minim 5m

- la V – fata de limita de proprietate UPETROM – retragere 9,50m

## IV. ECHIPAREA CLADIRILOR

#### a. circulatii si accese:

Conform planului de reglementari urbanistice cu urmatoarele precizari:

- existent - accesul auto si pietonal pe teren se face din drumul uzinal 1 (nr. cad. 136360);

- propus – acces auto si pietonal intre drumul de servitute Kaufland si terenul studiat, amplasat un partea de nord a zonei Kaufland

- propus – acces auto din strada Lupeni in interiorul incintei Upetrom, relativ adiacent limitei de proprietate Upetrom

#### b. stationarea autovehiculelor:

Conform planului de reglementari urbanistice cu urmatoarele precizari:

- stationarea vehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulatiilor publice;



- locurile de parcare necesare se vor amenaja in incinta si vor fi dimensionate conform anexei nr. 5 din HG nr. 525/27.06.1996 privind aprobarea R.G.U.

c. conditii de echipare edilitara:

- toate cladirile vor fi racordate le retelele tehnico-edilitare publice
- se recomanda la cladirile dispuse pe aliniament ca racordarea burlanelor la canalizarea pluviala sa fie facuta pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii;
- se va asigura în mod special evacuarea rapida si captarea apelor meteorice in reseaua de canalizare;
- toate noile bransamente pentru electricitate si telecomunicatii vor fi realizate ingropat;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulatiile publice si se recomanda evitarea dispunerii vizibile a cablurilor TV;

d. spatii libere si plantate:

- se va respecta art. 34 din R.G.U., respectiv realizarea de spatii verzi si plantate in cadrul parcelei dimensionate conform anexei nr. 6 din R.G.U. in raport cu functiunea cladirii.
- spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi înierbate si plantate cu un arbore la fiecare 100 mp;
- se recomanda ca pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiilor sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;

e. imprejuriri:

- imprejuririle spre strada vor avea inaltimea de maxim 1,80m .

## V. CONFORMAREA CLADIRILOR

a. inaltimi admise:

Conform planului de reglementari urbanistice cu urmatoarele precizari:

- **Hmax = 15,00m (P – P+2)**

b. aspectul exterior:

- volumele construite vor fi simple si se vor armoniza cu caracterul zonei si cu vecinatatile imediate;
- fatadele posterioare si laterale vor fi tratate arhitectural la acelasi nivel cu fatada principala;
- tratarea acoperirii cladirilor va tine seama de faptul ca acestea se percep din cladirile mai inalte inconjuratoare, in special din cele cu functiuni publice.
- se interzice utilizarea imitatiilor de materiale sau utilizarea improprie a materialelor (placaje ceramice sau suprafete metalice stralucitoare), utilizarea culorilor stridente
- se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor.

## VI. OCUPAREA SI UTILIZAREA PARCELEI

a. procent maxim de ocupare al terenului (POT):

Conform planului de reglementari urbanistice cu urmatoarele precizari:

- **POT maxim = 40%** **POT propus = 25%**

b. coeficient de utilizare al terenului (CUT):

Conform planului de reglementari urbanistice cu urmatoarele precizari:

- **CUT max = 1,2mp ADC/mp teren** **CUT propus = 0,3mp ADC/mp teren**



Intocmit,  
Urb. R.Tampa