

M E M O R I U D E P R E Z E N T A R E

AFERENT PLANULUI URBANISTIC ZONAL

I. I N T R O D U C E R E

DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

Denumirea lucrării:	PUZ SCHIMBARE FUNCȚIUNE (DIN ZONĂ TEREN AGRICOL ȘI REȚELE TEHNICO-EDILITARE ÎN ZONĂ INDUSTRIE NEPOLUANTĂ ȘI STABILIRE INDICATORI URBANISTICI) PENTRU AMPLASARE HALĂ DE DEPOZITARE ȘI PROCESARE P
Beneficiar:	S.C. COMGAZ STEEL S.R.L. PLOIEȘTI
Amplasament:	Strada Mihai BRAVU nr. 336, 336B, T20-P A293/10, nr. cadastrale 121110, 123163, 126840, 134278, 123131, 123129, 127272, 120894, municipiul PLOIEȘTI, județul PRAHOVA
Proiectant:	Biroul Individual de Arhitectură nr. 81 Adriana Alexandra GOGONEA
S TEREN CARE A GENERAT P.U.Z.	= 16 000,00 mp
S TEREN STUDIAT	= 35 116,64 mp
UTR EXISTENT	E16

OBIECTUL PUZ

Această documentație se întocmește la cererea beneficiarului, în conformitate cu prevederile Legii 350/2001 a amenajării teritoriului și urbanismului, cu modificările și completările ulterioare și este destinată obținerii Avizului Comisiei de urbanism CTATU.

Obiectul lucrării îl constituie analiza condițiilor și studierea variantelor pentru **schimbarea funcțiunii**, respectiv **stabilirea indicatorilor urbanistici** pentru amplasarea următoarelor obiective:

- **Hală de depozitare și procesare** pentru distribuție elemente componente ale structurilor metalice
- **Spații de parcare.**

II. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

EVOLUȚIA ZONEI

Terenul face parte din zona industrială aferentă platformei petroliere de Est a Ploieștiului. Pe latura de Nord a străzii Mihai Bravu, zona de industrie se desfășoară compact, iar pe imediata vecinătate cu terenurile studiate, tot pe latura de Nord alternează terenuri cu destinație industrială și servicii, respectiv construcții de învățământ- mai exact sunt construcțiile a 2 licee, inserate în țesutul de locuințe unifamiliale.

Pe aliniament sunt corpuri de clădiri din aceeași grupă stilistică sau intervenții contemporane cu caracter provizoriu, eterogene ca stil, care adăpostesc activități comerciale și mici servicii.

ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE, STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

Terenul se află în zona periferică a intravilanului, spre limita teritorial- administrativă de vecinătate cu comuna Berceni. Destinația urbanistică a zonei pe o adâncime de 50 m de la aliniament este de industrie nepoluantă, respectiv instituții și servicii, dublată cu perdele de protecție vegetale.

Pe restul de adâncime a terenurilor, destinația este de terenuri agricole și zonă tehnico- edilitare.

Întreaga suprafață studiată este inclusă în UTR E-16.

Precizăm că pentru terenul cu numărul cadastral 102265 (acest număr fiind atribuit la intabulare, iar în prezent a devenit 121110) a mai fost eliberat Certificatul de urbanism nr. 1247/25.10.2017, având același scop cu această solicitare. Pe parcursul derulării lucrării, s-a constatat că propunerea de extindere a halei de producție, cu gabaritul solicitat de beneficiar, ar conduce la o valoare a POT mai mare decât cea permisă prin Legea urbanismului, inclusiv dacă ar fi fost solicitată mărirea acestuia. Mai exact, POT efectiv realizat ar fi fost de 55,94%, peste limita majorată cu 20% a POT, care ar fi fost $40 \times 20 / 100 = 48\%$ (conform prevederilor art. 32 alin. (10) al Legii urbanismului).

Pentru acest teren a fost parcursă și etapa de consultarea populației, fiind notificați proprietarii terenurilor adiacente, de la numerele poștale 336, 338, 340.

Deoarece firma ComGaz Steel a mai cumpărat recent terenuri adiacente pe latura de Vest cu numărul cadastral 121110, prin raportare la suprafața însumată a acestor terenuri rezultă o valoare ale POT în limitele permise de legislația în vigoare. Pentru fiecare dintre variantele de mobilare propuse, POT este mai mic sau egal cu 48%.

Prin urmare, studiul inițial se va extinde pe întregul corp de proprietate al firmei ComGaz Steel, cuprinzând toate terenurile cu numerele cadastrale menționate. Inițierea unei documentații de urbanism PUZ pe mai multe terenuri este permisă de legislația de urbanism în vigoare.

Dintre aceste terenuri, cel de la numărul 336 a făcut obiectul unei documentații de urbanism în anul 2011, aprobată prin HCL nr. 539/21.12.2011, prin care se reglementează zona cuprinsă între 100 m adâncime până la limita de Sud a terenului, cu destinația urbanistică aprobată de unități industriale și depozite, iar indicatorii urbanistici sunt POT= 40%, CUT=1,5. Pentru acest teren, deasemenea a avut loc consultarea populației, în perioada 17-31.05.2011.

În afara zonei studiate, terenurile de la numerele 342A, 342B și 344 au făcut obiectul unei documentații de urbanism aprobate prin HCL nr. 205/30.05.2013. Precizăm că reglementările aferente nu afectează terenurile aflate în proprietatea Com Gaz Steel și nici vecinătățile directe cu acestea.

În acest sens, în perioada dec 2019- feb 2020, pentru parcurgerea etapei de consultarea populației, au fost purtate discuții cu proprietarul terenului cu NC 127271, în baza solicitării scrise depuse de către acesta la Serviciul de Dezvoltare Urbană și Metropolitană.

În varianta 2 de mobilare a terenului, unde se prezintă inclusiv modul cum vor fi amplasate locurile de parcare, rezultă că acest teren vecin își menține o suprafață de 40% neafectată de amplasarea locurilor de parcare propuse (mai exact, definind edificabilul pe baza prevederilor Codului Civil, se mențin cei 15 m de la ultimul loc de parcare la limita unui perete ipotetic de amplasat la limita edificabilului, perete pe care ar fi conținute ferestre).

Pe terenul cu numărul cadastral 127271, destinația urbanistică stabilită prin PUG și RLU este mixtă de: zonă industrie nepoluantă și depozite/ instituții și servicii/ perdele de protecție, cu POT max= 40%.

În același timp, funcțiunea dominantă pe latura de Sud a acestui tronson consistent al străzii Mihai Bravu este de locuire.

Referitor la asigurarea compatibilității funcțiunilor, care este reglementată prin art. 14 al RGU,

(1) *Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția **asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei**, stabilită printr-o documentație de urbanism, sau dacă zona are o funcțiune dominantă tradițională caracterizată de țesut urban și conformare spațială proprie,*

considerăm important să subliniem faptul că în zonele cu destinația urbanistică de industrie este interzisă construirea de locuințe de orice tip (inclusiv locuințe de serviciu).

Prin corelarea reglementărilor enumerate mai sus, putem concluziona că terenul cu NC 127271 nu este afectat de reglementările propuse prin actuala documentație de urbanism.

Pentru terenurile aflate în proprietatea Com Gaz Steel există intenția de a face operațiunea imobiliară de alipire, dar simultan se dorește cumpărarea unor alte porțiuni de teren care în prezent sunt în indiviziune (și se duc tratative cu acești proprietari).

Pe conturul existent al proprietăților firmei au fost obținute Autorizații de construire pentru împrejmuire, acestea fiind în prezent executate.

Pentru conformitate este inclus planul cu amplasarea fiecăruia dintre terenurile care vor fi alipite- și anume:

NR. CRT.	NR. CADASTRAL	SUPRAFAȚA
1	121110	9398,00 MP
2	123163	561,00 MP
3	126840	2760,00 MP
4	134278	1258,00 MP
5	123131	189,00 MP
6	123129	506,00 MP
7	127272	617,00 MP
8	120894	711,00 MP
	TOTAL	16000,00 MP

ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Peisajul este în cea mai mare parte antropic. Vegetația se regăsește sporadic.

CIRCULAȚIA

Strada Mihai Bravu este cu dublu sens, cu prospect existent pe teren de 6.70 carosabil și 16.00 m între aliniamente.

Accesul auto și cel pietonal se fac din strada Mihai Bravu.

Regimul de aliniere prevăzut în PUG și RLU aflate în vigoare este de 19 m din axul străzii.

Aliniamentul prevăzut în PUG și RLU aflate în vigoare este de 14,0 m din axul străzii.

Aliniamentul existent pentru toate terenurile din zonă este variabil, de la 7,4 m la 8,4 m față de ax. Strict pentru terenurile aflate în proprietatea S.C. ComGaz Steel, aliniamentul se află la 8,0 m din axul străzii.

Deoarece pe teren nu este materializat (nici respectat) aliniamentul propus prin PUG, cotele menționate în continuare sunt cele raportate la aliniamentul de pe teren, acestea fiind materializat pe toate terenurile aflate în zona studiată.

Regimul de aliniere existent, rezultat prin retragerea de 19 m din ax impusă prin PUG, este de 11,0 m de la aliniamentul de pe teren, respectiv de 5 m de la aliniamentul propus prin PUG.

Se învecinează cu:

- la N: strada Mihai Bravu, deschidere 39,98 m
- la S: propr. SNCFR, nr. cadastral 141356, drum de serviciu și căi de comunicație feroviare,
- la E: propr. private, nr. cadastral 126649, terenuri curți-construcții,
- la V: propr. private, nr. cadastrale 4045, 126019, 127271, 126839, terenuri curți-construcții, teren arabil.

Menționăm că terenul cu numărul cadastral 121110 are:

- POT existent 30.94 %
- CUT existent 0.31.

Pe amplasament există construcții destinate activității administrative a firmei, respectiv o clădire de birouri P+1Ep, cu $S_d = 3138,55$ mp (dintre care zona de birouri este P+1 și are 231 mp pe fiecare nivel, hala de depozitare și procesare din spate propusă fiind doar regim P cu 2654 mp), iar pe zona din față a terenului se află o cabină de poartă regim P cu $S_d = 22,55$ mp.

Referitor la construcția C1 (cabina de poartă), menționăm că este amplasată la o distanță mai mică de 19 m față de axul străzii (așa cum este regimul de aliniere prevăzut prin PUG). Această construcție este intabulată, fiind realizată pe baza unei Autorizații de construire. Actualul proprietar a preluat prin vânzare-cumpărare în anul 2008 imobilul, constituit din teren și construcții.

S construită totală este de 2907,55 mp, iar S_d totală de 3138,55 mp.

Terenul este stabil, bun pentru fundare, lipsit de riscuri naturale.

III. P R O P U N E R I D E D E Z V O L T A R E U R B A N I S T I C Ă

În calitate de elaborator al documentației, apreciem că prin demersurile inițiatorilor lucrării se vor realiza:

- continuitate funcțională, prin extinderea activității de producție care constituie obiectul principal al companiei;
- o intervenție contemporană cu note stilistice adecvate contextului arhitectural;

fiind argumente în favoarea obiectivării acestui demers.

ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ- REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICATIVI URBANISTICI

Se propun:

- **schimbarea funcțiunii din zonă teren agricol și rețele tehnico-edilitare în zonă industrie nepoluantă**
- **stabilire indicatori urbanistici, astfel:**

POT max = 48%

CUT max = 0.9.

Pentru zona Ppr, indicatorii urbanistici maximali vor fi:

POT max = 10%

CUT max = 0.3.

Se mențin zonele funcționale existente:

- 1) IS = institutii publice, servicii și funcțiuni de interes general
- 2) Inex = industrie nepoluantă
- 3) Cc = căi de comunicație rutieră și dotări aferente
- 4) Ppr = perdele de protecție.

Retragerile față de limitele laterală și posterioară vor fi diferențiate astfel:

pe zona din spate a terenului:

1,50 m retragere față de limita de Est

1,50 m - 6,00 m retragere față de limita de Vest, în varianta 1 de mobilare
sau

1,50 m – 3,80 - 6,00 m retragere față de limita de Vest, în varianta 2 de mobilare

6,40- 10,40 m retragere față de limita posterioară- pentru a se respecta zona de interdicție definitivă de construire generată de vecinătatea directă cu calea ferată.

Referitor la amplasarea aliniamentului conform PUG aprobat, acest prospect nu mai este preluat în noile reglementări. Pentru conformitate, se verifică faptul că nici în PMUD nu se preia propunerea de lărgire a străzii Mihai Bravu. Ea este clasată ca arteră magistrală, prospectul propus fiind menținut ca și cel existent pe teren, precum este figurat pe planșa de reglementări edilitare. Deci, aliniamentul propus se menține pe poziția existentă pe teren, la 8,00 m din axul străzii Mihai Bravu.

Față de aliniament, se menține retragerea existentă de 11,0 m.

Se va lua în considerare retragerea laterală, menținând distanța de minim 8 m între corpurile de construcții existente și cele propuse, astfel încât construcțiile să nu se umbrească reciproc.

Bilanț teritorial pe zone funcționale- varianta I de mobilare

DESTINAȚIA	EXISTENT	%	PROPUS	%
	MP	100%	MP	100%
ZONA MIXTĂ: INSTITUȚII ȘI SERVICII, INDUSTRIE NEPOLUANTĂ, PERDELE DE PROTECȚIE	1 657.58	10.36%	1 249.84	7.81%
ZONA INDUSTRIE NEPOLUANTĂ ȘI DEPOZITE	1 762.89	11.02%	8 674.59	54.22%
ZONA CĂI DE COMUNICAȚIE RUTIERE	0.00	0.00%	2 673.12	16.70%
ZONA TEHNICO-EDILITARE	12 329.29	77.06%	0.00	0.00%
ZONA PERDELE DE PROTECȚIE	0.00	0.00%	3 402.45	21.27%
TOTAL	16 000.00	100%	16 000.00	100%

Bilanț teritorial pe zone funcționale- varianta II de mobilare

DESTINAȚIA	EXISTENT	%	PROPUS	%
	MP	100%	MP	100%
ZONA MIXTĂ: INSTITUȚII ȘI SERVICII, INDUSTRIE NEPOLUANTĂ, PERDELE DE PROTECȚIE	1 657.58	10.36%	1 249.84	7.82%
ZONA INDUSTRIE NEPOLUANTĂ ȘI DEPOZITE	1 762.89	11.02%	8 801.91	55.01%
ZONA CĂI DE COMUNICAȚIE RUTIERE	0.00	0.00%	2 673.12	16.70%
ZONA TEHNICO-EDILITARE	12 329.29	77.06%	0.00	0.00%
ZONA PERDELE DE PROTECȚIE	0.00	0.00%	3 275.13	20.47%
TOTAL	16 000.00	100%	16 000.00	100%

Sunt prezentate două soluții de mobilare urbanistică, la solicitarea expresă a proprietarului terenului.

- a) Prima variantă presupune **amplasarea halei ca extindere** a celei existente, pe o lungime de cca 85 m și menținând lățimea existentă de cca 24 m. Astfel, spațiul în incintă se va ordona liniar, paralel cu calea de rulare pentru mașinile de gabarit mare de tip TIR, care continuă traseul utilizat în prezent. Zona de întoarcere pentru acestea va fi pe zona de Sud a terenului. Sunt propuse 2 zone de parcare delimitate pentru public, respectiv pentru utilajele destinate aprovizionării sau pentru încărcarea produselor finite destinate vânzării.
- b) A doua variantă menține amenajarea existentă în zona de Sud-Est, unde sunt amplasate utilaje de debitare și transport marfă, inclusiv o macara de mare tonaj. **Hala propusă va avea cca 2400 mp, fiind amplasată izolat**, spre limita de Vest a terenului, cu retragere de 3,80 m pentru respectarea normativelor ISU și a Regulamentului General de Urbanism, paralel cu calea de acces pentru TIR-uri, pentru o compartimentare pe etape de producție, care vor putea fi accesibile distinct. Zona de manevre pentru TIR se propune tot pe partea de Sud a terenului. Avantajul acestei soluții este utilizarea mai eficientă a întregii suprafețe de teren. Se menține platforma amenajată pentru marfă, se creează zone de parcare delimitate pentru personal (adiacent accesului principal), utilaje de intervenție (adiacent accesului secundar) și respectiv pentru vizitatori (adiacent accesului în hala propusă).

Se vor asigura un minim de **20 locuri de parcare**, care se poate suplimenta pe

terenul foarte generos existent, iar necesarul acestora va fi calculat printr-un proiect de specialitate la faza D.T.A.C., cu respectarea normativelor în vigoare (P 132/1993). Pe planșele de mobilare este simulată zona de parcare, cu includerea unei zone rezervate pentru manevre a mașinilor de gabarit mare, de tip TIR sau autocamioane. Dintre aceste variante, prima asigură un număr de minim 40 locuri, care se adaugă celor 12 existente pe zona de birouri. Menționăm că dacă se va dovedi necesar un număr mai mare, în varianta 2 de mobilare cele suplimentare vor fi asigurate pe platforma amenajată existentă în continuarea halei.

Referitor la terenul vecin de la N.C. 127271, au fost făcute precizări la cap. II al prezentului memoriu, mai exact faptul că nu este afectat de reglementările propuse prin actuala documentație de urbanism.

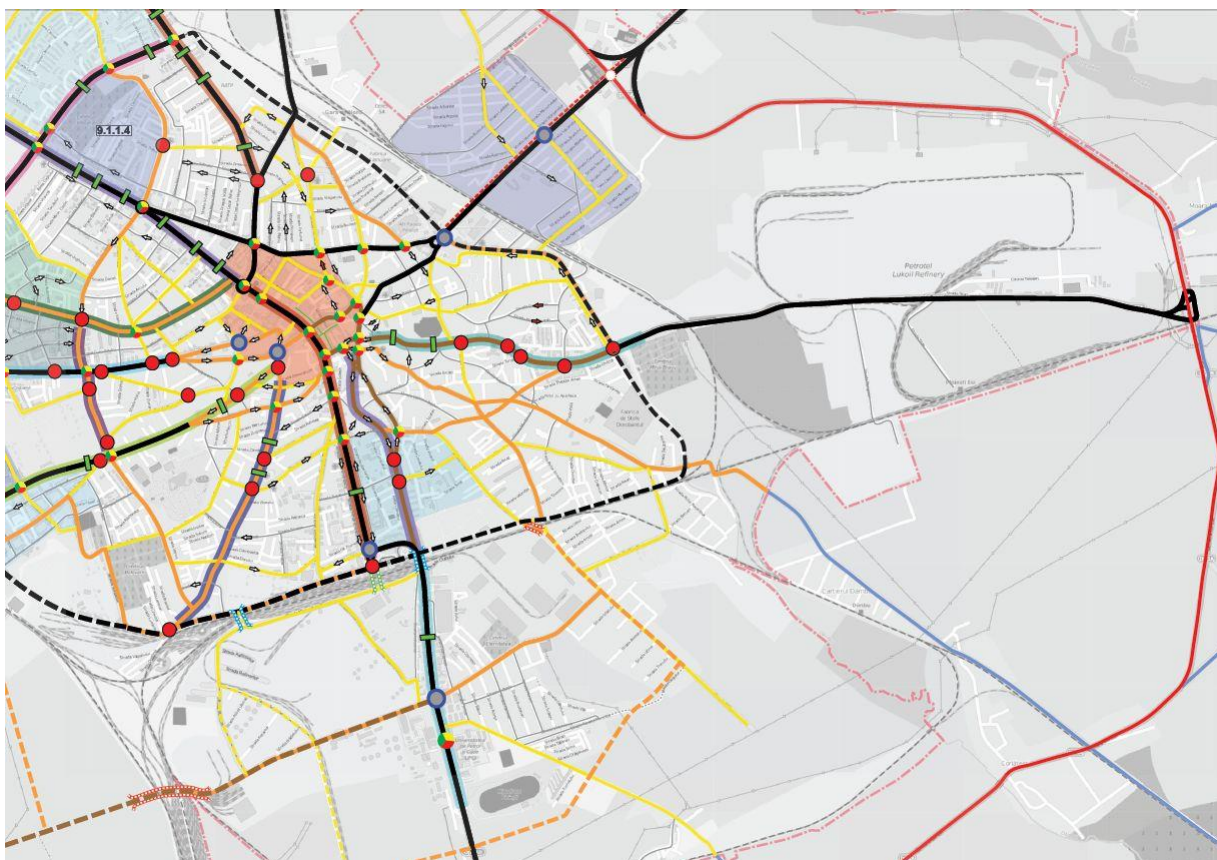
Accesul pe/ ieșirea de pe teren se va face conform studiului de fundamentare anexat. Soluția aleasă este cea de tip pieptene, fiind mai exact una dintre variantele permise de normativul de proiectare, cu asigurarea unor raze de racord generoase pentru accesul mașinilor de gabarit mare; deoarece pentru realizarea acesteia nu este necesar a se crea bandă de accelerare/decelerare, fluenta traficului pe ambele benzi ale străzii Mihai Bravu nu este afectată, la fel cum nu vor fi afectate terenurile vecine pe laturile adiacente ale străzii. Se propune un **acces secundar** ce poate fi rezervat strict drept pietonal, pe breteaua cu numărul cadastral 120894.

Referitor la mențiunea din Avizul de oportunitate nr. 003/20.02.2019, de la punctul 4: *Dotările de interes public necesare, asigurarea acceselor, parcajelor, utilităților:*

- se vor prevedea benzi suplimentare de circulație pentru intrare/ieșire, paralele cu strada Mihai Bravu,

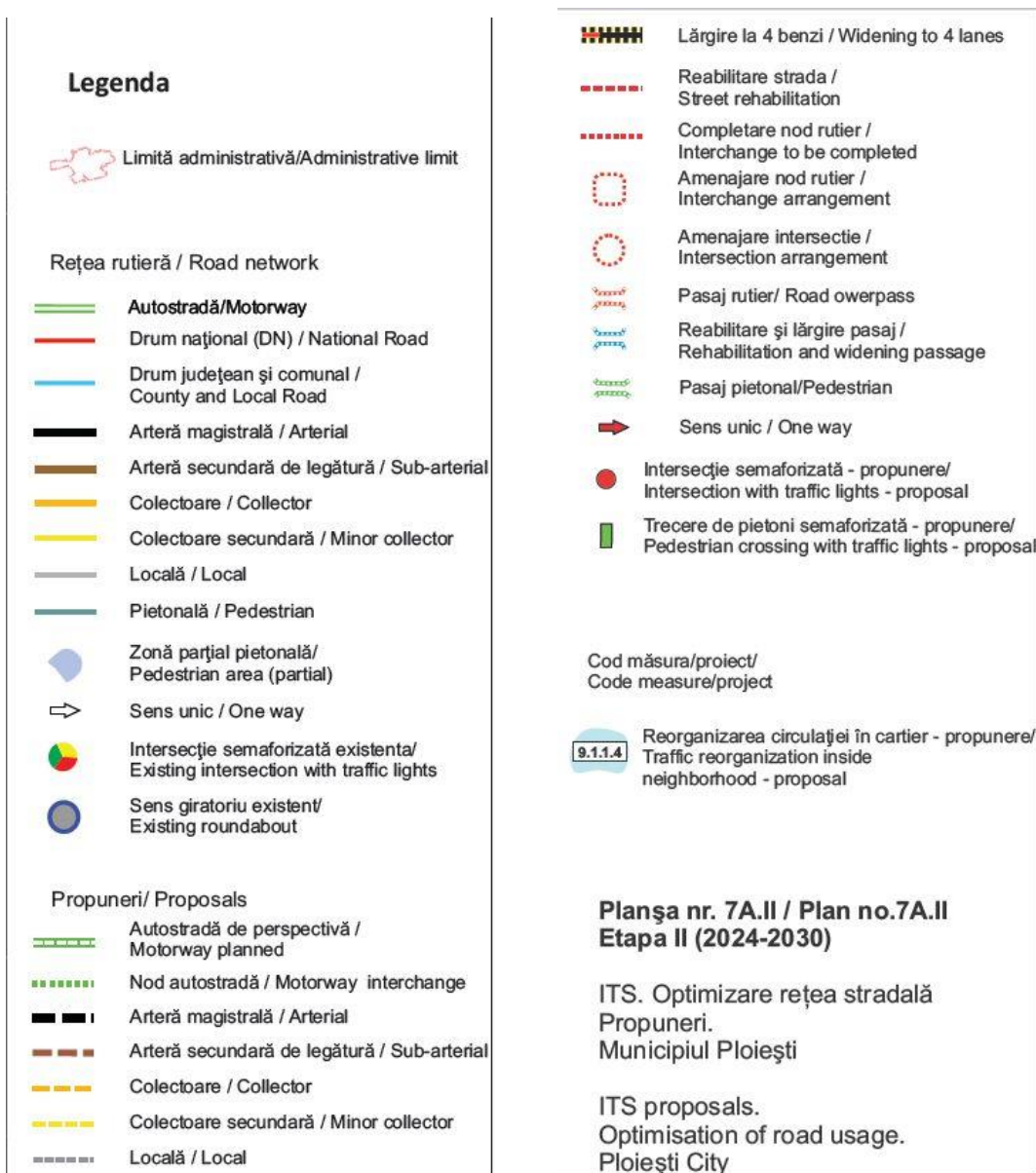
precizăm faptul că aceasta nu este singura variantă prevăzută de normativul de proiectare pentru căi de circulație.

Numărul estimat de mașini de aprovizionare și cele destinate personalului, care vor tranzita accesul și vor ocupa spațiile de parcare, nu este grupat pe un anumit segment orar, ci este defalcat pe întreaga durată a programului de lucru. Numărul de mașini de gabarit mare este foarte redus, fiind de 1 autovehicul de tip TIR pe zi și un număr de sub 5 auto-utilitare de tip furgonetă pe zi. Prin urmare, zona de acces nu este destinată a deservi un număr mare de mașini într-un interval scurt de timp. Astfel, rezultă că prevederea unor benzi suplimentare de circulație destinate accesului și ieșirii nu sunt justificate.



În municipiul Ploiești este în vigoare din anul 2017 Strategia integrată de dezvoltare urbană, iar în cadrul acesteia, documentația Plan de Mobilitate Urbană Durabilă (**PMUD**) detaliază traseele majore de circulație pe intervalele de timp 2016-2023 respectiv 2024-2030. În cadrul recomandărilor și concluziilor acestui studiu, strada Mihai Bravu este clasificată drept arteră magistrală. Pe unele dintre arterele cu astfel de caracter sunt propuse trasee de biciclete, integrate în actuala zonă de pietonal. Deși pe această stradă nu este prevăzut traseu, propunerea de creare de piste de biciclete apare pe DJ 139, care reprezintă continuarea străzii Mihai Bravu în UAT Berceni.

Prin urmare, planșa de reglementări cuprinde optimizarea zonei de pietonal cu includerea unei **piste amenajate pentru biciclete**, cu lățime de 1,50 m.



Se va amplasa un corp de clădire regim P cu destinația de hală de producție, regim P, cu Sd de cca 2400 mp. Distanța de la acesta la calea ferată este de cca 45 m (în varianta 1) și respectiv de cca 46 m (în varianta 2); conform legislației în vigoare, acest corp va fi amplasat în zona de 100 m de protecție a căii ferate, unde autorizarea executării construcțiilor este permisă cu respectarea condițiilor din avizul SNCFR, care se va obține pentru faza D.T.A.C.

Se vor crea zone de spațiu verde- respectiv perdele de protecție cu plantație înaltă, cu respectarea prevederilor RGU, în procent de minim 20% din suprafața terenului. Pe limita de Vest a terenului, se va crea o bandă de minim 3 m de perdea de protecție vegetală, inclusiv cu vegetație înaltă. Similar se va crea o zonă pe Sudul terenului, în

vecinătatea directă cu calea ferată.

Paralel cu calea ferată în zona In, în interiorul edificabilului se permite amplasarea de echipamente.

În interiorul zonei Ppr aflată la mai puțin de 100 m de calea ferată, se pot executa lucrări de întreținere și amenajarea de alei pietonale sau drumuri de serviciu, cu respectarea legislației referitoare la căile de comunicație.

În interiorul zonei Ppr aflate strict la mai puțin de 20 m de calea ferată (definită drept Ppr-cf), este permis să se construiască drumuri de serviciu destinate strict pentru reparații și acces a utilajelor de întreținere sau intervenție pentru calea ferată. Aici se permite utilizarea integrală a terenului cu destinația Ppr în acest scop (cel aflat la limita de Sud a terenului), dacă se va dovedi necesar. Din calculele de suprafață aferente, rezultă că pe zona Ppr se poate menține POT sub 10%, așa cum prevede Regulamentul General de Urbanism.

În conformitate cu *“Studiul pentru determinarea grafică a zonelor de impact din jurul combinatului Petrotel Lukoil, în care se pot manifesta consecințe ale unui accident major”*, realizat în baza prevederilor Ordinului 99/2017 a Ministerului Mediului, investiția propusă se află în zona IV de impact în cazul unui accident major la sobele Claus, existând un risc scăzut de dispersie toxică de acid sulfhidric (H₂S).

- Echipare edilitară

Se vor utiliza branșamentele existente deja pe teren:

- rețeaua de apă: se va utiliza branșamentul existent la rețeaua urbană;
- rețeaua de gaze: se va utiliza branșamentul existent la rețeaua urbană;
- rețeaua electrică: se va utiliza branșamentul existent la rețeaua urbană;
- rețeaua de telefonie fixă: se va utiliza branșamentul existent la rețeaua urbană.

În prezent, pentru evacuarea apelor uzate menajere și tehnologice, se folosește o fosă septică, amplasată pe zona de Nord a terenului cu NC 121110, sub zona cu locuri de parcare. Construcția propusă va fi utilizată cu precădere pentru depozitarea materiilor prime și a produselor rezultate prin debitare, de către același număr existent de angajați, deci nu va fi necesară suplimentarea capacității fosei septice existente.

Conform adreselor transmise la solicitarea Direcției de urbanism, se va realiza extinderea rețelei de canalizare în parteneriat cu Primăria comunei Berceni, cu deversare în stația de epurare Berceni; prin urmare, în etapa ulterioară se va solicita racord la canalizare. Pe perioada până la punerea în funcțiune a noii rețele de canalizare, beneficiarul se angajează să nu solicite Primăriei extinderea rețelei de canalizare strict pentru etapa de emitere a Autorizației de construire a halei propuse.

- **Consecințe economice, categorii de costuri**

Beneficiarul prezentei lucrări va suporta în întregime costurile legate de aprobarea și punerea în operă a investițiilor preconizate.

Întocmit,
Arhitect ADRIANA ALEXANDRA GOGONEA

