

MEMORIU JUSTIFICATIV

STUDIU DE OPORTUNITATE SCHIMBARE DESTINATIE TEREN DIN ZONA UNITATI INDUSTRIALE IN ZONA PENTRU INSTITUTII SI SERVICII DE INTERES GENERAL

Piata 1 Decembrie 1918 , nr. 1, lot XIII/1
si lot VI/3, PLOIESTI

CAP. 1 INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A INVESTITIEI

- Denumirea lucrării: **SO "SCHIMBARE DESTINATIE TEREN DIN ZONA UNITATI INDUSTRIALE IN ZONA PENTRU INSTITUTII SI SERVICII DE INTERES GENERAL**
- Amplasament: Piata 1 Decembrie 1918, lot XIII/1 si lot VI/3, Ploiesti
- Initiator: SC PIK DEVELOPMENT IMPEX SRL
- Beneficiar: SC PIK DEVELOPMENT IMPEX SRL
- Faza de proiectare : STUDIU DE OPORTUNITATE
- Elaborator: SC ZAB TEN CONSULTING SRL
- Data elaborarii: IULIE 2021

.2. OBIECTUL STUDIULUI

Prezentul studiu a fost initiat de catre societatea comerciala SC PIK DEVELOPMENT IMPEX SRL, proprietara a doua terenuri alaturate (lot XIII/1 nr. cadastral 132427 si lot VI/3 nr. cadastral 133323) in cadrul incintei fostei uzine Upetrom SA, avand suprafetele de 6092 mp si respectiv 3917 mp.

Acest studiu este necesar intrucat proprietarul doreste schimbarea destinatiei terenurilor in scopul amenajarii unui magazin destinat vanzarii articolelor de bricolaj.

In momentul de fata, din punct de vedere urbanistic, cele doua terenuri sunt incadrate in zona unitatilor industriale. Prin Planul Urbanistic Zonal solicitat se doreste incadrarea terenurilor in zona de institutii si servicii si instituirea unor reglementari urbanistice specifice noii functiunii solicitate.

In vederea construirii magazinului P+2Ep, prezenta documentatie la faza de Studiu de oportunitate/ PUZ isi propune:

- modificarea indicatorilor urbanistici conform prevederilor legii 350/2001.
- stabilirea regimului de aliniere
- determinarea conditiilor de acces si circulatii;
- determinarea conditiilor de racordare la retelele tehnico-edilitare, prezente in zona

.3. SURSE DOCUMENTARE

- P.U.G. –Municipiul Ploiesti
- Ridicare topografica parcela studiata sc. 1: 500
- Planuri de amplasament si delimitare a imobilelor
- Extrase actualizate de carte funciara pentru informare

CAP. 2 STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. EVOLUTIA ZONEI

Zona propusa pentru studiu se afla la intrepatrunderea cartierelor Democratiei si Lupeni, in incinta vechii societati comerciale SC UPETROM 1 Mai Ploiesti.

Aceasta este o veche zona industriala, cu o bogata istorie. Fosta uzina de echipamente pentru foraj a luat nastere in 1908 cand un grup de petrolisti a infiintat "Societatea de reparatii foraj" – un atelier specializat in repararea echipamentelor petroliere de foraj. Apogeul acestei unitati a fost atins in anii 70-80, cand aceasta unitate industriala devine principalul furnizor de instalatii de foraj de mare adâncime in țările CAER. Astfel la sfarsitul anilor 80 intreprinderea Upetrom „1 Mai” era printre cele mai importante platforme industriale din țară. Avea atunci aproape 18.000 de salariati, societatea producând, in principal, instalatii de foraj petrolier dintre cele mai performante la nivel mondial, achizitionate inclusiv de celebre companii de profil din străinătate.

Declinul societatii a survenit dupa anii 90, cand activitatea a inceput sa se restranga, ajungandu-se ca in anul 2011 societatea sa figureze in topul datornicilor catre Ministerul Finantelor.

Terenul pe care il detinea societatea Upetrom in Ploiesti avea initial o suprafata de 650.000 de metri pătrați (65 ha). Datorita problemelor financiare societatea Upetrom a fost obligata sa vanda succesiv aproape intreaga suprafata de teren pe care o detinea.

In momentul de fata in incinta fostei societati s-au dezvoltat o serie de noi investitii in special servicii de comert.

2.2. INCADRAREA IN LOCALITATE

Terenurile care au generat elaborarea prezentului studiu se afla in intravilanul Municipiului Ploiesti, in partea de sud a acestuia, foarte aproape de Gara de Sud.

Zona studiata este incadrata in UTR S-9 conform Planului Urbanistic General si are acces din drumul local de incinta, drum identificat ca lot XIII/2 avand numarul cadastral 132428.

Din punct de vedere urbanistic terenul studiat este incadrat in zona unitatilor industriale, intr-un peisaj urban discontinuu, care, impreuna cu circulatia, prezinta principalele disfunctionalitati ale zonei.

2.3. CIRCULATIA

Accesul pe terenurile studiate se face din drumul local de incinta, drum identificat ca lot XIII/2 avand numarul cadastral 132428.

Acest drum asigura legatura cu retea publică de strazi debusand in strada Lupeni.

2.4. OCUPAREA TERENURILOR

Suprafata de teren a celor doua terenuri studiate este de 10009 mp.

Pe cele doua terenuri alaturate se afla actualmente 8 constructii, insumand 3242.0 mp (suprafata construita la sol) si 5230.0 mp suprafata construita desfasurata: C1 (atelier cu regim de inaltime parter si suprafata construita la sol de 221.0 mp), C2 (statie electrica, cu regim de inaltime parter si suprafata construita la sol de 112.0 mp), C3 (magazie cu regim de inaltime parter si suprafata construita la sol de 20.0 mp), C4 (garaje pentru electrocare, cu regim de inaltime parter si suprafata construita la sol de 663.0 mp), C5 (atelier electric, cu regim de inaltime P+1, suprafata construita la sol de 1624.0 mp si suprafata construita desfasurata de 3232.0 mp), C6 (vestiare, cu regim de inaltime P+2, suprafata construita la sol de 194.0 mp si suprafata construita desfasurata de 592.0 mp) si C11 (garaje cu regim de inaltime parter si suprafata construita la sol de 76.0 mp), C 12 (hala cu regim de inaltime parter si suprafata construita la sol de 332.0 mp). Cea mai mare parte dintre acestea sunt degradate, neoferind posibilitatea refolosirii lor. Prin urmare, cladirile C1, C2, C3, C4 si C11 urmeaza a fi propuse spre desfiintare.

Dintre toate aceste 8 cladiri, hala principala C5, care a adăpostit atelierul electric al fostei uzine, avand o structura de rezistenta de beton armat s-a mentinut in conditii foarte bune. De asemenea si structura vestiarelor C6 si a halei C 12. Cele trei constructii se vor mentine si se vor integra in constructia finala propusa.

Pe restul suprafetei de teren mai sunt amenajate si cai de acces si trotuare de garda.

Zona neconstruita si neocupata de circulatii este actualmente invadată de o vegetatie salbatica crescuta in mod spontan.

2.5. ECHIPAREA EDILITARA

SITUATIA EXISTENTA

In cadrul amplasamentului studiat sunt prezente retele edilitare, vechile constructii fiind bransate la toate tipurile de utilitati.

2.6. PROBLEME DE MEDIU

Intrucat in momentul de fata sunt inchise activitatile industriale, pe amplasamentul studiat nu se mai produc noxe sau alte deseuri rezultate din activitatile productive.

Nu au fost identificate nici alte probleme de mediu, terenul studiat este stabil, lipsit de fenomene naturale active, fiind bun de fundare.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Studiu topografic :

Terenul studiat se afla in zona sudica a Municipiului Ploiesti.

Vecinatatile terenului cu suprafata totala de 10009, mp ce a generat prezentul studiu sunt urmatoarele:

la nord-est - drum betonat, drum de incinta a fostei uzine Upetrom 1Mai, cu o latime a partii carosabile de 6,50 m (in prezent nefunctional, deoarece vechea trecere prevazuta pe sub calea ferata nu mai este utilizata, avand o inaltime prea mica).

la sud-est si sud-vest - teren ce apartine Societatii Nationale de Cai Ferate Romane (SNCFR)

la nord-vest drum local de incinta, identificat ca lotXIII/2 si lot VI/2 , avand o latime a partii carosabile de 6.0 m.

Pentru ambele terenuri exista o servitute de trecere pietonala si auto, cu titlu gratuit, perpetuu si continuu, pe terenul aflat in proprietatea SC Kaufland Romania.

3.2 PREVEDERI ALE PUG. (2006)

Suprafata de teren studiata in PUZ face parte din UTR S-9 conform prevederilor Planului Urbanistic General al Municipiului Ploiesti.

Conform P.U.G., zona studiata este inclusa in **Zona unitatilor industriale (I), subzona industrie poluanta (Ip)**

Pentru intreaga zona functionala este prevazut un POT max= 35% si un CUT max= 1,05.

Pe terenul studiat, valoarea indicilor de utilizare a terenului este, in prezent, de 32.4% (POT existent) si 0.5 (CUT existent).

3.3. MODERNIZAREA CIRCULATIEI

Investitia propusa va folosi caile de acces din zona. Pe amplasament vor fi realizate noi circulatii rutiere si pietonale care sa asigure accesul cumparatorilor noului magazin.

In interiorul incintei noii investitii se vor amenaja si un numar mare de locuri de parcare adresate atat cumparatorilor cat si angajatilor.

Circulatia pietonala in interiorul zonei amenajate se va face prin locuri special amenajate sau marcate, oferind deplina siguranta pietonilor.

3.4. ZONIFICAREA FUNCTIONALA – REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

Suprafata de teren care genereaza studiul urbanistic este de 10009 mp. Planul Urbanistic Zonal va propune reglementari din punct de vedere urbanistic doar pentru aceasta suprafata de teren.

Prin PUZ-ul solicitat se va schimba destinatia terenului **din zona unitatilor industriale in zona de institutii si servicii de interes general.**

Pentru noua zona functionala propusa se vor stabili si noi indicatori urbanistici maximali: POT max 60 % si CUT max 1.50 .

Regimul maxim de inaltime va fi de P+2E partial (etajul al doilea continand doar zona de birouri).

Suprafata construita la sol se estimeaza a fi de max 4800.0 mp, iar suprafata construita desfasurata de max 8000.0 mp.

Pentru acest demers va fi introdusa o unitate teritoriala de referinta noua.

Bilant teritorial – propuneri pe terenul reglementat

Suprafata zona	10009.0 mp	100%
Cladiri	4800.0 mp	48%
Circulatii si platforme	4858.0 mp	48.5%
Spatii verzi	350.0 mp	3.5%
TOTAL	10009.0 mp	100%

Nota: Necesarul de spatiu verde va fi asigurat prin amenajarea unor terase verzi extensive pe acoperis, la cota +6.0 m.

a. SOLUTIA DE AMENAJARE PROPUSA

Prin documentatia urbanistica propusa spre avizare se va schimba destinatia terenului studiat din zona destinata unitatilor industriale in zona destinata institutiilor si serviciilor de interes general, studiindu-se si modul de amenajare a unui magazin pentru comercializarea produselor de bricolaj.

Solutia urbanistica propune, in fapt, un proces de reconversie functionala a unui sit industrial. Astfel se va porni in prima faza la evaluarea fondului construit existent pe teren si identificarea constructiilor aflate intr-o stare buna, ce pot fi reutilizate.

Dupa identificarea constructiilor ce vor fi mentinute se vor propune solutii de modernizare si extindere a acestora ca sa poata fi folosite in scopul comercializarii produselor de bricolaj.

b. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

Investitia propusa va fi racordata la retelele de distributie a

utilitatilor.

Rețelele publice se vor extinde în incinta studiată astfel încât să deservească toate viitoarele investiții propuse. Rețelele propuse vor fi pozate în conformitate cu legislația în vigoare și cu avizele detinatorilor de rețele.

3.7. REGIMUL JURIDIC

Suprafața de teren de 10 009 mp ce va fi reglementată prin PUZ se află în proprietatea privată a societății SC PIK DEVELOPMENT IMPEX SRL, conform Hotărârii Consiliului Local nr. 34 din 31.10.2007

CAP. 4 CONCLUZII

Schimbarea destinației unui teren cu funcțiune industrială aflat în vecinătatea unor zone de locuințe în vederea amenajării unor spații comerciale, reprezintă un demers firesc și binevenit pentru locuitorii zonei și pentru administrația locală.

Investițiile propuse să se realizeze vor veni în sprijinul populației zonei, oferind servicii de comerț cu produse de bricolaj, acoperind astfel un segment de produse ce nu este oferit de alte societăți în zona de sud a orașului.

În această zonă cu un potențial major de dezvoltare, valorificarea unor terenuri neutilizate și neîntreținute, printr-un proces de reconversie funcțională, va contribui la îmbunătățirea calității mediului urban și va avea și alte implicații benefice la nivel municipal, optimizând întreaga zonă.

Intocmit,
Urb. Vladimir Cazan



