

**TITLUL LUCRARII: STUDIU DE OPORTUNITATE**

**FAZA INITIERE PUZ IN VEDEREA DEZVOLTARII UNUI PARC INDUSTRIAL**

BENEFICIAR: **S.C. BAUPARK S.R.L.**

AMPLASAMENT : **Mun. Ploiesti, Str. Pompelor, nr. 7A, Jud. Prahova**

PROIECTANT GENERAL: **S.C. BIG STUDIO ARH-DESIGN S.R.L.**

**Arh. Bogdan Georgescu**



PROIECT : **STUDIU DE OPORTUNITATE - FAZA INITIERE PUZ IN VEDEREA DEZVOLTARII UNUI PARC INDUSTRIAL**

BENEFICIAR: **S.C. BAUPARK S.R.L.**

AMPLASAMENT : **Mun. Ploiesti, Str. Pompelor, nr. 7A, Jud. Prahova**

PROIECTANT GENERAL:**S.C. BIG STUDIO ARH-DESIGN S.R.L.**

**Arh. Bogdan Georgescu**

**BORDEROU PIESE SCRISE SI DESENATE**

***DOCUMENTATII AVIZE SI CERTIFICATE PIESE SCRISE SI DESENATE:***

1. **CERERE PENTRU EMITERE CERTIFICAT DE URBANISM**
2. **CERTIFICAT DE URBANISM -**
3. **EXTRASE DE CARTE FUNCIARA: NR. CARTE FUNCIARA 145750, NR. CADASTRAL 145750**
4. **AVIZE -**

***PIESE SCRISE SI DESENTATE***

1. **MEMORIU PUZ**
2. **U.00 PLAN DE SITUATIE**
3. **U.01.1 INCADRARE IN PUG-INCADRARE IN UTR**
4. **U.01.2 INCADRARE IN SATELIT-INCADRARE IN MOBILITATE**
5. **U.02 SITUATIE EXISTENTA**
6. **U.03 REGLEMENTARI URBANISTICE**



**MEMORIU DE PREZENTARE**

**CAPITOLUL 1 – INTRODUCERE**

* 1. ***Date de recunoastere a documentatiei***
* Denumirea lucrarii:   **STUDIU DE OPORTUNITATE -**  **FAZA INITIERE PUZ IN VEDEREA DEZVOLTARII UNUI PARC INDUSTRIAL**
* Beneficiar **S.C. BAUPARK S.R.L.**
* Proiectant: **S.C. BIG STUDIO ARH-DESIGN S.R.L.**

**Arh. BOGDAN GEORGESCU**

* Subproiectanti, colaboratori:
  1. ***Obiectul documentatiei***

Prezenta documentatie **STUDIU DE OPORTUNITATE - FAZA INITIERE PUZ IN VEDEREA DEZVOLTARII UNUI PARC INDUSTRIAL** este o etapa intermediara in demersurile beneficiarului **S.C. BAUPARK S.R.L.**

Accesul se va realiza din Strada Pompelor.

* 1. ***Surse documentare***
* Planul Urbanistic General al mun.Ploiesti;
* Acte de proprietate
* Ridicare topografică sc. 1:500
* Deplasari in teren
* Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, cu modificarile si completarile ulterioare
* O.M.S. 536/1997 ,cu modificarile si completarile ulterioare , privind igiena si sanatatea populatiei
* Legea nr.18/1991 privind fondul funciar, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare
* Legea nr.10/1995 privind calitatea in constructii, cu modificarile si completarile ulterioare
* Legea nr.137/1995 privind protectia mediului, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare
* Legea nr.107/1996 privind apele, cu modificarile si completarile ulterioare
* H.G.525/1996 privind Regulamentul general de urbanism, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare

Documentaţia se întocmeşte în conformitate cu prevederile Legii 350 / 2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul, cu modificarile si completarile ulterioare, Legii nr. 50/ 1991, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, precum şi în conformitate cu H.G. 525/1996, republicată, cu modificarile si completarile ulterioare , privind Regulamentul General de Urbanism. Deasemenea s-a avut în vedere REGLEMENTAREA TEHNICĂ – GHID PRIVIND METODOLOGIA DE ELABORARE ŞI CONŢINUTUL – CADRU AL PLANULUI URBANISTIC ZONAL – indicativ GM – 010 – 2000 aprobat cu ordinul MLPAT nr. 176 / N / 16 august 2000.

**CAPITOLUL 2 – STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII**

***2.1. Evoluţia zonei***

Terenul care face obiectul prezentului Plan Urbanistic Zonal este:

* **NR. CADASTRAL 145750 , in suprafata de 225.586 mp**, ce apartine S.C. BAUPARK S.R.L., in conformitate cu extrasul de carte funciara anexat si cu contractul de vanzare-cumparare autentificat cu numarul 06.02.2020, emis de Notar Public Meirosu Mihai Gabriel, teren situat in intravilanul Municipiului Ploiesti.

**Zona studiata 281.000 mp**

**Zona reglementata 225.586 mp**

Zona din proximitate se dezvolta din punct de vedere industrial, in vecinatate existant numeroase hale, dar si locuinte individuale, langa amplasament, in est, dar si cartierul Danbu, aflat la sud de zona studiata.

***2.2. Încadrarea în localitate***

Terenul studiat se afla in zona de sud-est a mun.Ploiesti, pe Strada Pompelor.

In ceea ce priveste vecinatatiile:

- Nord: Nr. cadastral 141356

- Sud: Nr. cadastral 147360, Nr. cadastral 21626

- Est: Nr. cadastral 147360

- Vest: Nr. cadastral 20200, Nr. cadastral 20494, Nr. cadastral 20495, Nr. cadastral ***20329***, Nr. cadastral 21167, Nr. cadastral 21067, Nr. cadastral 21068

***2.3. Elemente ale cadrului natural***

Localizarea in orasul Ploiesti face ca absolut toate caracteristicile geografice pe care le are orasul sa influentele si amplasamentul studiat.

Din punct de vedere litologic, in subteranul perimetrului sunt prezente diferite formatiuni sedimentare detritice: pietrisuri, bolovanisuri, praf, sau formatiuni sedimentare consolidate precum argile, iar in adancime sunt prezente ,,stratele de Candesti” (pietris si nisip).

Din punct de vedere climatic, Ploiestiul se caracterizeaza cu o Temperatura medie anuală este de 10,5°C, avand diferite influente nordice, vestice sau sudice care pot afecta temperaturile respective prin masele de aer prezente. Cantitatea medie multianuală de precipitații este de 600 mm, cu 30-40 mm în ianuarie și 88 mm în luna iunie. Orașul se află sub influența predominantă a vânturilor de nord-est (40 %) și de sud-est (23 %), cu o viteză medie de 3,1 m/sec.

Amplasamentul studiat se prezinta relativ plat, cu diferente nesemnificative de nivel si de asemenea nu este supus anumitor riscuri naturale precum alunecarile de teren sau eroziunile laterale ale solului.

***2.4. Circulaţia***

Amplasamentul studiat are acces din Strada Pompelor.

Zona studiata este accesibila cu restul orasului cu ajutorul strazii Mircea cel Batran, aflandu-se la granita cu comuna Berceni.

Pentru a se evita blocajele sau ambuteiajele, cauzate de numarul de persoane care va fi mai ridicat datorita realizarii investititei propuse, este absolut necesara intocmirea unui studiu de fundamentare a circulatiei, care sa propuna solutii, astfel incat investitia sa nu creeze neplaceri la nivel local.

***2.5. Ocuparea terenurilor***

In prezent pe terenul ce apartine S.C. BAUPARK S.R.L. se afla:

- Pe terenul cu numarul cadastral 145750 exista

* C14 cu suprafata construita si desfasurata de 26 mp, avand destinatia Constructii industriale si edilitare – Cladire Post Trafo;
* C51 cu suprafat construita si desfasurata de 218 mp cu destinatia Constructii Industriale si Edilitare – Cladire Post Trafo;
* C52 cu suprafata construita si desfasurata de 180 mp, cu destinatia Constructii Industriale si Edilitare – Cladire Statie Transformare.

***2.6.Echiparea edilitară***

In zona terenului studiat exista toate retelele edilitare:energie electrica, apa, canalizare, gaze naturale si telefonie.

- Alimentarea cu energie electrica: se va racorda la reteaua detinuta de Electrica Sud Muntenia.

- Alimentare cu gaze naturale: se va racorda la reteaua detinuta DistriGaz Sud Retele

- Alimentarea cu apa si canalizare: se va racorda la reteaua detinuta de Apa Nova.

- Telefonie

***2.7. Probleme de mediu***

Pentru buna functionare a complexului propus si pentru o dezvoltarea durabila a zonei sunt o serie de masuri de protectie a mediului ce vor trebui respectate

Datorita functiunii obiectivului propus nu sunt evidentiate probleme de mediu.

Astfel, categoria de folosinta a amplasamentului este de curti-constructii si drum (Strada Pompelor)

**CORELAREA CU DIRECTIVA SEVESO**

**In baza legii Nr. 59/2016 din 11 aprilie 2016 privind controlul asupra pericolelor de accident major in care sunt implicate substante periculoase si a Ordinului nr 3710/1212/99/2017 privind aprobarea Metodologiei pentru stabilirea distantelor adecvate fata de sursele potentiale de risc din cadrul amplasamentelor care se incadreaza in prevederile Legii nr. 59/2016 privind controlul asupra pericolelor de accident major in care sunt implicate substante periculoase in activitatile de amenajare a teritoriului si urbanism, amplasamentul studiat a fost verificat din punct de vedere al planselor de risc conform incadrarilor ISU Prahova si Agentia pentru Protectia Mediului Prahova.**

**Determinarea zonelor de dauna a fost facuta de catre operator “Ploiesti \_ LUKOIL \_ DGRSRGFEGF \_ TOX \_ SobaClaus \_ 0,00001 \_ 29032018 \_ 60minCM1” luandu-se in considerare caracteristicile propriei situatii in functie de tipurile de daune, de nivelurile de prag existente si a tipurilor de substante toxice rezultate.**

**In contextul in care se observa o incidenta ridicata a sursei de poluare, situatia trebuie abordata in cadrul autoritatiilor competente, iar operatorul trebuie sa adopte o masura tehnica alternativa pentru a reduce frecventele si pentru a limita consecintele.**

**In ceea ce priveste emanatiile toxice provocate de “Ploiesti \_ LUKOIL \_ DGRSRGFEGF \_ TOX \_ SobaClaus \_ 0,00001 \_ 29032018 \_ 60minCM1”, se poate preciza ca limita amplasamentului studiat se afla la o distanta de 1.340 m in raza de grad IV de influentala (1.340 m) a substantelor toxice emanate rezultand ca terenul se afla in proportie de suta la suta in zona afectata, asa cum se poate observa si in planul SEVESO.**

**Conform art 10 din ordinul nr 3710/1212/99/2017 constructiile propuse pe amplasament se incadreaza la tipul A, B, D.**

**Conform tabelului preluat din Metodologia pentru stabilirea distanțelor adecvate față de sursele potențiale de risc din cadrul amplasamentelor care se încadrează în prevederile Legii nr. 59/2016 privind controlul asupra pericolelor de accident major în care sunt implicate substanțe periculoase în activitățile de amenajare a teritoriului și urbanism din 19.07.2017 , amplasamentul se incadreaza in zona III cu frecventa de 10-5 – 10-6 (table 1 - Matrice de compatibilitate teritorială cu alternativa construita) fiind permise constructii e tipul A, B, C, D.**

**Conform art 10 din ordinul nr 3710/1212/99/2017 constructiile propuse pe amplasament se incadreaza:**

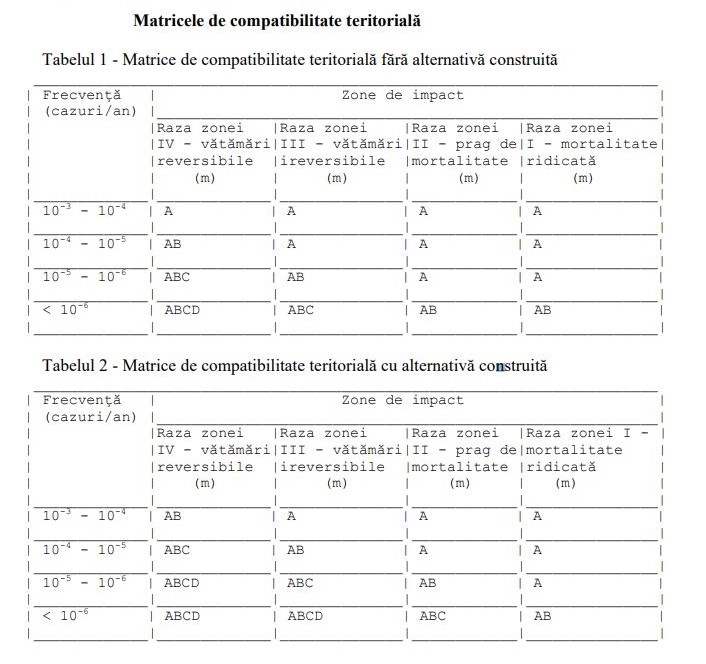
**1. tip A: - industrie şi depozitare;**

**2. tip B:**

**a) zone funcţionale - industrie şi depozitare, spaţii verzi, transporturi cu excepţia aeroporturilor, autostrăzilor, drumurilor expres, gospodărie comunală, destinaţie specială, echipamente tehnice majore;**

**4. tip D:**

**a) toate categoriile de zone funcţionale şi toate categoriile de construcţii;**



***2.8. Opţiuni ale populaţiei***

Punctul de vedere al elaboratorului prezentului PUZ este de asemenea favorabil solicitarii beneficiarului.

Zona studiata in PUZ, va beneficia de o imbunatatire a calitatii vietii riveranilor prin investitia propusa, care presupune schimbarea destinatiei in industrie nepoluanta. Prin realizarea acestui obiectiv, se vor crea locuri de munca.

Totodata, situl se va salubriza si aceasta investitie va contribui la absorbtia de taxe si impozite locale si va stimula astfel, economia zonala, dar si a orasului.

**CAPITOLUL 3 - PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ**

***3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare***

Ridicarea topografica a terenului studiat , scara 1: 500, cu cote si curbe de nivel , arata ca terenul este o zona cu suprafata plana.

Terenul nu prezinta probleme de stabilitate, fiind cu aproximatie orizontal si totodata nu este supus unor riscuri naturale, care pot prejudicia suprafata studiata.

***3.2. Prevederi ale P.U.G /PUZ***

In privinta destinatiei terenului in conformitate cu planurile urbanistice actuale: Zona aferenta Planului Urbanistic Zonal nu este reglementata in Planul Urbanistic General in vigoare al Municipiului Ploiesti, aprobat prin HCL nr. 209 din 1999 si HCL 382 / 2009, fiind incadrat in UTR 18.

Folosinta actuala a terenului este de curti-constructii

Prin urmare, întrucât PUG nu reglementează terenul, prin acest Plan Urbanistic Zonal se urmărește o reglementare pentru o zonă cu caracter industrial, în vederea asigurării posibilităților și stabilirii limitelor de construire pentru viitoare intervenții de dezvoltare de natură industrială.

***3.3. Valorificarea cadrului natural***

Amplasarea investitiei nu va conduce la schimbarea destinaţiei terenului din zonele învecinate sau la ridicarea restrictiei de construire pentru acestea.

Construibilitatea in perimetrul studiat nu este afectata de diferite procese geomorfologice, terenul este relativ uniform si nu prezinta denivelari.

***3.4. Modernizarea circulatiei***

Planul Urbanistic Zonal propune modernizarea circulatiei existente, prin intocmirea unui proiect de specialitate de fundamentare a circulatiei.

Totodata, fiind o zona cu industrie nepoluanta trebuie sa se tina cont de toti cei care vor tranzita zona respectiva, fara a crea un disconfort perosnelor ce locuiesc in proximitate.

In acelasi timp, accesul se va realiza din Strada Pompelor, iar numarul de locuri de parcare trebuie sa fie in conformitate cu HGR 525 din 1996.

***3.5. Zonificarea funcţională – reglementări , bilant teritorial , indicatori urbanistici***

Se propune ca terenul studiat sa apartina unui nou UTR si anume

**UTR 18A cu urmatoarele reglementari urbanistice :**

**IS / ID –** **ZONA MIXTA INSTITUTII SI SERVICII SI INDUSTRIE NEPULUANTA SI DEPOZITARE cu urmatorii indicatori**

**POT max. = 70%**

**CUT max. = 1,8**

**Rh** **max. = P+2-4**

**H max. = 25 m ptr. constructii si 50 m pentru utilaje**

***3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare***

Pentru realizarea şi exploatarea investitiei vor fi asigurate următoarele utilităţi:

- Alimentarea cu apa

- Canalizare:

- Alimentarea cu energie electrica

- Alimentare cu gaze naturale

- Telefonie

În urma obținerii avizelor de utilități se vor putea determina posibilitățile de conectare la utilitățile existente în zonă. Având în vedere faptul că în zonă există imobile edificate (inclusiv în zona de studiu PUZ), zona prezintă rețele de utilități.

***3.7. Protectia mediului***

Constructiile proiectate nu prezintă nici un fel de elemente funcţionale sau de alta natură care ar putea prejudicia mediul natural şi construit existent. Iar in ceea ce priveste poluarea fonica, a aerului sau chiar a solului se vor luat masuri care sa stopeze cat mai mult toate cele trei tipuri prezate.

Unul dintre factorii de poluare a mediului inconjurator este reprezentat de traficul feroviar, in vecinatate aflandu-se Gara de Est a orasului Ploiesti.

Singurul impact pe termen lung pe care il poate avea acest proiect in zona este traficul suplimentar care se va crea, dar acesta poate fi sustinut de reteaua de drumuri existenta.

Colectarea gunoiului menajer se va face prin sortare pe tipuri de materiale colectate (separat sticla, hartie, resturi menajere), containerizate şi preluate de firme specializate în baza contractelor de prestari de servicii pe care le va incheia investitorul.

***3.8. Obiective de utilitate publica***

Propunerile sunt in concordanta cu prevederile de dezvoltare din Planul Urbanistic General, necesare pentru a se adapta contextului actual si totodata nevoilor beneficiarilor.

Este important ca noua zona functionala sa dispuna de echipamentele necesare pentru o buna functionare si asigurarea tuturor necesitatiilor viitorilor locuitori.

In prezent, imobilele sunt proprietate particulara a BAUPARK S.R.L., iar obiectivul propus este oportun, datorita faptului ca este reprezentat de industrie de tip nepoluant.

Realizarea investitiei propuse va avea cateva consecinte benefice, din punct de vedere economic, dar si din punct de vedere social;

- cresterea patrimoniului edilitar-gospodaresc al zonei prin aparitia de imobile si amenajari noi.

- aparitia unor investitii, care contribuie in ceea ce priveste nivelul de trai, cat si pentru incurajarea de investitii noi in Municipiul Ploiesti.

Planul Urbanistic Zonal va lista obiectivele de utilitate publică din zona de studiu, existente sau propuse. Planul cu regimul juridic- proprietatea asupra terenurilor va cuprinde identificarea tipului de proprietatea asupra bunurilor imobile din zonă, conform Legii 213/1998:

• Terenuri proprietate publică;

• Terenuri proprietate privară (de interes național, județean și local);

• Terenuri proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice;

**CAPITOLUL 4 – CONCLUZII, MASURI IN CONTINUARE**

Elaborarea Planului Urbanistic Zonal s-a efectuat in concordanta cu Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul cadru al P.U.Z. aprobat prin Ordinul nr. 176/N/16.08.2000 al Ministerului Lucrarilor Publice si Amenajarii Teritoriului si prevederile legale in vigoare.

Prezentul Plan Urbanistic Zonal are in vedere ca obictivul ce urmeaza a fi construit sa se integreze cu cladirile existente in zona din proximitatea acestuia si de asemenea una dintre prioritatiile sale o reprezinta dezvoltarea urbanistica durabila si armonioasa, dar si bransarea la toate retelele edilitare necesare.

Prin implementarea reglementarilor stabilite in documentatia PUZ se vor crea premisele unei dezvoltari urbane durabile.

**COSTURI AFERENTE INVESTIŢIEI**

Costurile aferente investiţiilor vor fi asigurate efectiv din fondurile beneficiarilor finali.

**NORME DE TRAFIC**

Datorita cresterii indicatorilor urbanistici maximali pentru amplasament se vor evidentia cresteri si asupra normelor de trafic, insa foarte reduse.Se vor asigura locuri de parcare in incinta atat pantru locatari cat si pentru vizitatori**.**

**Î N T O C M I T**

**Arh. BOGDAN GEORGESCU**