

MEMORIU JUSTIFICATIV

**PUZ - SCHIMBARE DESTINATIE TEREN DIN
ZONA UNITATI INDUSTRIE NEPOLUANTA
IN ZONA PENTRU INSTITUTII SI SERVICII
DE INTERES GENERAL SI ZONA DE
LOCUINTE COLECTIVE-
PENTRU CONSTRUIRE PARC COMERCIAL
– RETAIL PARK SI MAGAZIN DE TIP
RETAIL, LOCUINTE COLECTIVE SI
FUNCTIUNI COMPLEMENTARE**

Strada Gageni , nr. 92
PLOIESTI

CAP. 1 INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A INVESTITIEI

- Denumirea lucrării: **PUZ “SCHIMBARE DESTINATIE TEREN DIN ZONA UNITATI INDUSTRIE NEPOLUANTA IN ZONA PENTRU INSTITUTII SI SERVICII DE INTERES GENERAL SI ZONA DE LOCUINTE COLECTIVE PENTRU CONSTRUIRE PARC COMERCIAL – RETAIL PARK SI MAGAZIN DE TIP RETAIL, LOCUINTE COLECTIVE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE**
- Amplasament: Strada Gageni, nr. 92, Ploiesti
- Initiator: DOMENIILE ALEXANDRION RHEIN 1892 SA
- Beneficiar: DOMENIILE ALEXANDRION RHEIN 1892 SA
- Faza de proiectare : PLAN URBANISTIC ZONAL
- Elaborator: SC ZAB TEN CONSULTING SRL
- Data elaborării: AUGUST 2022

1.2. OBIECTUL STUDIULUI

Prezentul studiu a fost initiat de catre societatea comerciala DOMENIILE ALEXANDRION RHEIN 1892 SA , proprietara a unui teren cu suprafata de 33 019mp din acte (33 841mp din masuratori) aflat in partea de nord a Municipiului Ploiesti, foarte aproape de Spitalul Judetean Ploiesti.

Acest studiu este necesar intrucat proprietarul doreste schimbarea destinatiei terenului in scopul amenajarii unei zone comerciale precum si a unor imobile de locuinte colective.

In momentul de fata, din punct de vedere urbanistic, terenul studiat este incadrat in zona unitatilor industriale. Prin Planul Urbanistic Zonal solicitat se doreste incadrarea unei parti a acestui teren in zona de institutii si servicii de interes general si o a doua parte in zona de locuinte colective si instituirea unor reglementari urbanistice specifice noilor functiunii solicitate.

In vederea realizarii noilor investitii, prezenta documentație la faza de PUZ isi propune:

- modificarea zonelor functionale
- modificarea indicatorilor urbanistici in acord cu prevederile legii 350/2001.
- stabilirea unui edificabil
- determinarea conditiilor de acces si circulatie
- determinarea conditiilor de racordare la retelele tehnico-edilitare, prezente în zona

1.3. SURSE DOCUMENTARE

- P.U.G. –Municipiul Ploiesti
- P.U.Z. Construire hala de depozitare

- 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 DEZVOLTARII

2.1. EVOLUTIA ZONEI

Zona in care se afla suprafata de teren studiata face parte din Cartierul Nord al Municipiului Ploiesti.

Cartierul Nord este unul din cartierele bine realizate din punct de vedere urbanistic, beneficiind de spatii verzi ample intre constructiile de locuinte colective si de dotari si echipamente necesare locuirii bine repartizate in teritoriu. In acest cartier interventiile urbanistice au fost minore datorita lipsei de teren disponibil.

Parcela de teren care genereaza prezentul studiu urbanistic a apartinut initial fostei societati comerciale SC Vinalcool Prahova SA, societate economica cu profil industrial, ce avea ca obiect de activitate imbueierea bauturilor alcoolice si a vinului. Ulterior societatea mai sus amintita a fost preluata de SC Cramele Halewood SRL, care a mentinut profilul de activitate initial si a modernizat capacitatile de productie.

In momentul de fata societatea care detine terenul, DOMENIILE ALEXANDRION RHEIN 1892 SA doreste schimbarea destinatiei terenului in vederea realizarii unor zone comerciale precum si a unor imobile de locuinte colective.

2.2. INCADRAREA IN LOCALITATE

Terenul care a generat elaborarea prezentului studiu se afla in intravilanul Municipiului Ploiesti, in partea de nord a acestuia, foarte aproape de Spitalul Judetean Ploiesti.

Parcela de teren cu suprafata de 33 019mp din acte (**33 841mp din masuratori**) este inclusa in UTR N-13 conform Planului Urbanistic General si are acces din strada Gageni, o artera de circulatie majora la nivelul Municipiului Ploiesti.

Din punct de vedere urbanistic terenul studiat este incadrat in zona unitatilor industriale nepoluante, (**In**) intr-un peisaj urban discontinuu.

Suprafata de teren inclusa in cadrul studiului urbanistic este de **65 745 mp** si inglobeaza pe langa parcela de teren aflata in proprietatea beneficiarului proiectului si zonele vecine acesteia.

2.3. CIRCULATIA

Accesul pe terenul analizat se face din strada Gageni.

Aceasta artera de circulatie asigura accesul dinspre si inspre localitatile Paulesti si Plopeni si mai departe catre orasul Slanic. Strada Gageni este o artera de circulatie de categoria a doua, avand doua benzi de circulatie pe fiecare sens cu un spatiu verde median. Pe tronsonul pe care se afla proprietatea studiata pe strada Gageni se afla si linia de tramvai a traseelor 101 si 102 .

2.4. OCUPAREA TERENURILOR

Suprafata studiata in prezentul proiect urbanistic este de 65745mp.

Suprafata de teren propusa a fi reglementata prin PUZ este de 33 019mp din acte si 33 841mp din masuratori.

Pe suprafata de teren supusa studiului se afla actualmente 10 constructii, insumand 8 418 mp - suprafata construita la sol si o suprafata desfasurata de 11 834mp.

Dintre cele 10 constructii cea mai importanta este constructia C2 avand o suprafata construita la sol de 7 610mp care a adapostit hala de depozitare si industrializare a bauturilor spirtoase.

Pe terenul neocupat de cladiri, sunt amenajate parcaje, circulatii rutiere si pietonale, spatii verzi dar si spatii plantate cu vita de vie.

Terenul ce urmeaza a fi reglementat se afla partial in cadrul sitului arheologic – Asezare –cod LMI PH-I- m- B-16117.

Pe terenul ce urmeaza a fi reglementat, valoarea indicatorilor urbanistici actualmente este de 24.87% pentru POT si 0.35 pentru CUT.

2.5. ECHIPAREA EDILITARA

SITUATIA EXISTENTA

In cadrul amplasamentului studiat sunt prezente retele edilitare, constructiile existente fiind bransate la toate tipurile de utilitati; (retea de distributie a apei potabile, retea de canalizare a apelor uzate, retea de distributie a gazelor naturale, retea de distributie a energiei electrice de joasa tensiune si retea de telecomunicatii).

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 nordica a Municipiului Ploiesti.

Vecinatatile terenului cu suprafata totala de 33 841, mp ce a generat prezentul studiu sunt urmatoarele:

la nord-est - parcele cu locuinte individuale avand regim de inaltime P +1 + M – Cartier Triumf-Eden si zona destinata unor unitati de transport

la sud-est zona amenajata ca autogara Ploiesti Nord

la sud-vest spatii destinate serviciilor de reparatie si intretinere auto si Strada Gageni

la nord vest zona de circulatii, acces cartier Triumf-Eden

Terenul este plan, neprezentand declivitati, fiind optim pentru construire si amenajare.

3.2 PREVEDERI ALE DOCUMENTATIILOR DE URBANISM APROBATE

Suprafata de teren propusa a fi reglementata prin PUZ face parte din **UTR N-13** conform prevederilor Planului Urbanistic General al Municipiului Ploiesti.

Conform P.U.Z, aprobat cu HCL 405 din 31-10-2017, zona studiata este inclusa preponderent in **Zona unitatilor industriale (I)**, - **industrie nepoluanta (In)**

Pentru aceasta zona functionala este prevazut un **POT max= 60% si un CUT max= 1,5.**

O mica parte a terenului propus spre reglementare este incadrat in **Zona spatii verzi si perdele de protectie (SP)**(o fasie de teren cu latimea de 2m adiacenta laturilor de nord-est si nord vest a zonei destinate institutiilor si serviciilor - a se vedea Plan Situatie Existenta).

3.3. MODERNIZAREA CIRCULATIEI – CAPACITATI DE TRANSPORT

Investitiile propuse a se realiza vor mentine accesul din strada Gageni.

Se vor amenaja 3 accese din strada Gageni, care sa deserveasca cele 3 zone de amenajari propuse. Aceste 3 accese vor avea cate 2 sensuri de circulatie si vor functiona doar cu relatie de dreapta.

Se propune realizarea unui drum interior perimetral avand doua sensuri de circulatie care va conecta strada Gageni cu zona posterioara a parcelei asigurand atat accesul de marfa dar si accesul

pentru situatii de urgenta. Din acest drum local se va desprinde si un alt drum care va asigura accesul catre zona de locuinte colective. (a se vedea plansa nr. 3 Reglementari urbanistice)

S-a prevazut si un al patrulea acces pe parcela de teren reglementata, acces din strada Londra, strada din cadrul cartierului Eden. Acest acces va debusa in cadrul parcarii destinate zonelor comerciale, facilitand accesul auto si pietonal.

Solutia de circulatie propusa a preluat elementele de circulatie propuse in cadrul studiului de circulatie avizat in anul 2021, studiu al carui beneficiar este Consiliul Judetean Prahova.

Pe trononul strazii Gageni adiacent parcelei reglementate se va amenaja o noua banda de circulatie cu latimea de 3,00m. Acest lucru este posibil datorita latimii generoase a trotuarului si a zonei verzi de aliniament existente. (2,80m si respectiv 3.00m).

Pentru primul acces in cadrul parcelei reglementate se va realiza o banda de decelerare in lungul stazii Gageni, ce va facilita accesul catre viitoarea zona de locuinte colective. Aceasta banda va fi amenajata pe o lungime de 25m.

Pe amplasament vor fi realizate noi circulatii rutiere si pietonale care sa deserveasca noile investitii propuse.

In interiorul incintei, adiacent noilor spatii comerciale propuse se vor amenaja si un numar de 376 de locuri de parcare pentru autoturisme. Dintre acestea 15 locuri de parcare vor fi destinate persoanelor cu dizabilitati.

Pentru zonele de locuinte colective se vor amenaja parcare care sa asigure un minimum de 1,5 locuri de parcare pentru fiecare apartament. Parcarile pentru locatari vor fi amenajate la subsol , in timp ce la nivelul solului vor fi amenajate parcarile pentru vizitatori.

Se preconizeaza ca sa fie realizate un numar cuprins intre 140 si 150 de unitati locative in cele doua imobile de locuinte colective propuse.

In subsol vor fi realizate 196 de locuri de parcare si la nivelul solului un numar de 22 de locuri de parcare din care 2 destinate persoanelor cu dizabilitati, deci in total 218 locuri de parcare.

Aprovizionarea spatiilor comerciale propuse se va face cu ajutorul camioanelor de transport marfuri autorizate in spatiul urban. Pentru aprovizionare se vor folosi autoutilitare si autocamioane de maximum 7,5 tone.

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

Suprafata de teren care genereaza studiul urbanistic este de 33841mp. Planul Urbanistic Zonal propune reglementari din punct de vedere urbanistic doar pentru aceasta suprafata de teren.

Avand in vedere modificarile propuse **se va introduce o noua Unitate Teritoriala de Referinta- UTR N-13A.**

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

Zona spatii verzi si perdele de protectie (SP) stabilita prin documentatiile urbanistice aprobate, va fi mentinuta si extinsa. Astfel pe partea de nord-est aceasta zona verde de protectie va avea o latime de 3,00m. Se va mai adauga la aceasta si doua fasii cu latimea de 2m si respectiv 3,00m in partea de nord-vest si respectiv sud-vest a zonei destinate locuintelor colective. Astfel zona de locuinte colective va fi protejata fata de zonele functionale adiacente cu bariere verzi de protectie.

Pentru noua **zona de institutii si servicii** propusa se stabilesc si noi indicatori urbanistici maximali: **POT max 50 % si CUT max 1,5 .**

Regimul maxim de inaltime al constructiilor comerciale va fi de P+1E, in fapt regimul de inaltime actual. (**H max constructii comerciale = 12,50m**).

Invelitoarea constructiilor se va putea realiza atat in sistem sarpana cat si in sistem terasa.

Inaltimele maxime admise pentru elementele de prezentare si publicitate vor fi urmatoarele:

-pentru elementele de tip unipol inaltimea maxima admisa va fi de 30,00 m,

- pentru elemetele de tip totem si panouri publicitare va fi de 12,00m.

Elementele publicitare si anexele tehnice se pot amplasa in afara edificabilului si vor fi exceptate de la POT si CUT.

Pentru aceasta zona functionala se propune mentinerea unui procent de 10% a spatiilor verzi amenajate.

Edificabilul pentru aceasta zona functionala a fost stabilit astfel:

2,00m, fata de limita de nord-vest

7,00m fata de limita de nord-est- (pe lungimea de 58m- teren magazin LIDL)

11,00m fata de limita de nord-est- (pe zona de Retail Park)

8,30m fata de limita sud-est

8,50m fata de limita sud-vest (aliniament strada Gageni)

(a se vedea plansa nr. 3 – Reglementari Urbanistice – Zonificare)

Pentru **zona de locuinte colective** propusa se vor stabili si noi indicatori urbanistici maximali: **POT max 35 % si CUT max 2,5 .**

Pentru aceasta zona se va mentine o suprafata de minimum 20% ca spatiu verde amenajat

Regimul maxim de inaltime va fi de S+P+6E. (Hmax = 26,00m)

Edificabilul pentru aceasta zona functionala a fost stabilit astfel:

2,00m, fata de limita de nord-vest (limita cu zona de circulatii)

4,50m fata de limita de nord-est

10,00m fata de limita sud-est

15,00m fata de limita sud-vest (vecinatatea cu zona industrială)

(a se vedea plansa nr. 3 – Reglementari Urbanistice – Zonificare)

Zona pentru cai de comunicare va ocupa o suprafata de 2384mp si va asigura accesul catre zona de locuinte colective, dar aceasta circulatie va putea fi folosita si in situatii de urgenta.

SOLUTIA DE AMENAJARE PROPUA

Prin documentatia urbanistica propusa se va schimba destinatia terenului studiat din zona destinata unitatilor industriale partial in zona destinata institutiilor si serviciilor de interes general si partial in zona de locuinte colective, studiindu-se si modul de amenajare a 2 complexe comerciale si a doua imobile de locuinte colective.

Solutia urbanistica propune, in fapt, un proces de reconversie functionala a unui sit industrial.

Terenul va fi impartit in 4 zone functionale astfel:

Zona de institutii si servicii – 23 470mp

Zona de locuinte colective – 6 356mp

Zona spatii verzi si perdele de protectie – 1 631 mp

Zona pentru cai de comunicare – 2 384mp

Bilant teritorial – zone functionale pe suprafata de teren reglementata

	EXISTENT		PROPUȘ	
	mp		mp	%
Unitati industriale (I)	33 181	98%	0	0%
Institutii si servicii de interes general (IS)	0	0%	23 470	69,3 %
Locuinte colective (Lc)	0	0%	6 356	18,8 %
Spatii verzi si perdele de protectie (SP)	660	2%	1 631	4,8%
Cai de comunicare(CC)	0	0%	2384	7,1%
TOTAL	33 841	100%	33 841	100

3.5. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

Investitiile propuse vor fi racordate la retelele de distributie a utilitatilor.

Terenul analizat are posibilitatea racordarii la urmatoarele utilitati tehnico-edilitare existente in zona: retea de distributie a apei potabile, retea majora de canalizare a apelor uzate in sistem unitar, retea de distributie a gazelor naturale, retea de distributie a energiei electrice de joasa tensiune si retea de telecomunicatii.

Retelele publice se vor extinde in incinta studiata astfel incat sa

deserveasca toate viitoarele investitii propuse. Retelele propuse vor fi pozate in conformitate cu legislatia in vigoare si cu avizele detinatorilor de retele.

3.6. PROTECTIA MEDIULUI

Investitiile noi propuse vor fi realizate respectandu-se normele in vigoare de protectie a mediului. In momentul demararii locurilor de constructie a noilor investitii se vor incheia contracte de prestari servicii cu firme autorizate in vederea depozitarii pamantului rezultat din sapaturi.

Apele menajere vor fi evacuate in sistemul de canalizare al localitatii si apele pluviale vor fi deversate in Paraul Dambu, in prealabil fiind filtrate respectandu-se prevederile cuprinse in Legea Apelor 107 / 1996.

Colectarea deseurilor menajere se va face in pubele ecologice, impartite pe categorii de materiale, pentru colectarea selectiva a acestora. Se vor incheia contracte de prestari servicii cu firmele specializate.

3.7. REGIMUL JURIDIC

Suprafata de teren de 33 841 mp reglementata prin PUZ se afla in proprietatea privata a societatii DOMENIILE ALEXANDRION RHEIN 1892 SA.

Intraga suprafata de teren va ramane in proprietate privta. Circulatiile rutiere si pietonale vor fi deschise circulatiei publice. O portiune din drumul de acces propus a se realiza (1045mp) va fi grevat de servitutea de trecere pentru proprietarii apartamentelor din cadrul imobilelor de locuinte colective.

CAP. 4 CONCLUZII

Schimbarea destinatiei unui teren cu functiune industriala aflat in vecinatatea unor zone de locuinte in vederea amenajarii unor spatii comerciale si a unei zone de locuinte colective, reprezinta un demers firesc si binevenit pentru locuitorii zonei si pentru administratia locala.

Costurile de realizare ale noilor investitii vor fi suportate din fonduri private ale proprietarului.

Etapele de realizare a investitiilor:

- Organizarile de santier
- Realizarea extinderilor de retele edilitare,
- Construirea corpurilor de constructie propuse
- Finalizarea lucrarilor si curatarea zonei ocupate de santier
- Refacerea eventualelor efecte ale santierului

Orice investitie ce urmeaza a se realiza in cadrul parcelei reglementate prin PUZ, va tine cont de prevederile acestuia, urmand ulterior sa respecte toate fazele de proiectare prevazute de lege.

Investitiile propuse a se realiza vor veni in sprijinul populatiei zonei, oferind servicii de comert cu produse de larg consum, pentru o zona de locuinte dens construita si neacoperita suficient de astfel de servicii.

In aceasta zona cu un potential major de dezvoltare, valorificarea unor terenuri industriale, printr-un proces de reconversie functionala, va contribui la imbunatatirea calitatii mediului urban si va avea si alte implicatii benefice la nivel municipal, optimizand intreaga zona.

Intocmit,
Urb. Vladimir Cazan