



## **MEMORIU TEHNIC**

### **PUZ PENTRU RIDICARE RESTRICȚIE DE CONSTRUIRE, STABILIRE INDICATORI URBANISTICI SI SCHIMBARE FUNCȚIUNE IN SERVICII PROFESIONALE SI INDUSTRIE NEPOLUANTA/DEPOZITE**

#### **1. INTRODUCERE**

- 1.1. DATE DE RECUNOASTERE A LUCRARI
- 1.2. OBIECTUL LUCRARI
- 1.3. SURSE DE DOCUMENTARE

#### **2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII ZONEI**

- 2.1. EVOLUTIA ZONEI
- 2.2. INCADRAREA IN LOCALITATE
- 2.3. ELEMENTE DE CADRU NATURAL
  - 2.3.1. RELATIONAREA ZONEI CU LOCALITATEA SUB ASPECTUL ACCESIBILITATII SI A ECHIPARII EDILITARE
- 2.4. CIRCULATII
- 2.5. OCUPAREA TERENURILOR
- 2.6. ECHIPAREA EDILITARA
- 2.7. PROBLEME DE MEDIU
- 2.8. OPTIUNI ALE LOCUITORILOR DIN ZONA

#### **3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA**

- 3.1. PREVEDERI ALE PLANULUI URBANISTIC GENERAL
- 3.2. ZONA PROPUSE PENTRU STUDIU
- 3.3. MODUL PROPUSE DE UTILIZARE A TERENULUI

## 1. INTRODUCERE

### 1.1. DATE DE RECUNOASTERE A LUCRARI

DENUMIREA LUCRARI: PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU RIDICARE  
RESTRICTIE DE CONSTRUIRE, STABILIRE INDICATORI URBANISTICI SI  
SCHIMBARE FUNCTIUNE IN SERVICII PROFESIONALE SI INDUSTRIE  
NEPOLUANTA CU DEPOZITE- CONFORM ART. 32, ALIN. "C" DIN OUG  
7/02.02.2011

BENEFICIARI: SC ARTSANI COM SRL, ANGHEL MIHAI, ANGHEL MIHAELA, SC  
GIFAMO COSTRUZIONI SRL

### 1.2. OBIECTUL LUCRARI

Terenul care a generat intentia de elaborare a unui PUZ apartine partial  
beneficiarului SC Artsani Com SRL, in suprafata de 19.897 mp, si restul pana la  
35.000 mp – adica cca 1,5 ha – sunt terenuri limitrofe acestuia, situate atat in  
stanga cat si in dreapta acestuia, si pe care beneficiarul intentioneaza sa le  
achizitioneze (care apartin familiei Anghel Mihai si SC Gifamo Construzioni SRL).  
Pe intreaga suprafata exista intentia de a realiza un ansamblu de constructii in  
doua etape, si anume:

- In prima faza, se va realiza imprejmuirea terenului, se vor amplasa doua  
panouri publicitare/totemuri publicitare in zona riverana DN1B, si se vor  
amenaja accesele, parcarile si platforme carosabile;
- In a doua faza se intentioneaza realizarea unui numar de constructii pe  
structura metalica care vor adaposti activitati pentru servicii profesionale  
si industrie nepoluanta sau depozite.

Avand in vedere atat restrictiile de construire pana la elaborare PUZ/PUD cat si  
faptul ca in UTR E7, unde sunt situate terenurile studiate, nu sunt alocati  
indicatori urbanistici, se impune elaborarea unei documentatii de urbanism de tip  
PUZ pentru reglementarea situatiei.

### 1.3. SURSE DE DOCUMENTARE

Sursele de documentare utilizate la elaborarea prezentei documentatii sunt:

- Planul Urbanistic General al municipiului Ploiesti si Regulamentul Local  
aferent acestuia, aprobate prin HCL 209/1999,
- Regulamentul General de Urbanism aprobat prin HGR 525/1996, cu  
modificarile si completarile ulterioare,
- Ridicarea topografica intocmita pentru Studiul de Oportunitate si care  
este inaintata in vederea avizarii la OCPI Prahova,
- Documentatii anterioare, expirate sau iesite din valabilitate la aceasta  
data,
- Documentare in teren.

## **2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII ZONEI**

### **2.1. EVOLUTIA ZONEI**

În perioada ce a decurs de la aprobarea PUG Ploiesti (decembrie 1999) și până în prezent, zona situată în lungul DN1B, tronsonul cuprins între Centura de Est și râul Teleajen a fost supusă unui proces continuu de mobilare cu construcții care în principal deservește activități de servicii profesionale și depozitare.

Terenurile, având folosință agricolă, au fost restricționate pentru autorizare directă. Prin urmare, pe parcursul timpului și în funcție de legislația în vigoare la momentul dezvoltării fiecărui teren, s-au elaborat o serie de PUZ-uri pentru reglementarea mai detaliată a zonei cât și pentru stabilirea indicatorilor urbanistici specifici funcțiunilor propuse.

### **2.2. INCADRAREA ÎN LOCALITATE**

Poziționarea zonei în cadrul localității:

– Zona studiată se află amplasată în intravilanul municipiului Ploiesti, în UTR E7, având următoarele funcțiuni:

- zona destinată rețelelor tehnico-edilitare Ter – terenul situat în lungul canalului Iazul Morii și a aducțiunii RA Apele Române,
- zona pentru instituții și servicii în domeniul agrementului, cu restricție de construire până la elaborare PUZ/PUD ISar,
- zona plantății de protecție Ppr.

### **2.3. ELEMENTE DE CADRU NATURAL**

Din punct de vedere geologic, zona studiată se află amplasată în zona de relief Câmpia Piemontana a Ploiestilor, și este liberă de construcții cât și de vegetație organizată.

#### **2.3.1. RELATIONAREA ZONEI CU LOCALITATEA SUB ASPECTUL ACCESIBILITĂȚII ȘI A ECHIPĂRII EDILITARE**

Terenul care face obiectul studiului se află amplasat adiacent DN1B, în zona de acces periurban dinspre municipiul Buzău.

Din punct de vedere al dotării tehnico-edilitare a zonei, terenurile care fac obiectul PUZ au posibilitatea racordării la rețelele de energie electrică existente în zona, având posibilitatea de a-și rezolva alimentarea cu apă potabilă și evacuarea apelor uzate în sistem propriu, prin put forat apă și fosa septică cu rețea de colectare a apelor uzate.

### **2.4. CIRCULAȚII**

Având în vedere situarea limitrofă Drumului Național, cât și existența unei amprize largi a acestuia, modalitatea de acces la parcela în studiu se va putea realiza prin intermediul unei artere de colectare, cu sens unic, având

reglementare de circulatie cu intrare/iesire obligatoriu dreapta, fara a se propune exproprii pentru utilitate publica.

Parcarile se vor realiza in interiorul parcelei, indiferent de necesarul acestora.

#### 2.5. OCUPAREA TERENURILOR

Terenul care a generat PUZ este liber de constructii sau amenajari, avand folosinta agricola, conform documentatiei cadastrale, fara a avea o folosinta efectiva in acest moment.

Parcelele invecinate imediat sunt ocupate de constructii, cele mai apropiate fiind la o distanta de cca 15 – 25 m.

#### 2.6. ECHIPAREA EDILITARA

Retelele existente in zona sunt cele de alimentare cu energie electrica (LES 20 kV) si de telefonie. Nu exista retele de alimentare cu apa si de canalizare (alimentarea cu apa se realizeaza prin puturi forate iar canalizare in fose septice).

#### 2.7. PROBLEME DE MEDIU

Zona este situata intr-una din cele mai agresate arii de poluarea aerului prin emisiile atat ale platformelor industriale situate in zona si mentionate mai sus, cat si datorate traficului de pe Drumul National.

#### 2.8. OPTIUNI ALE LOCUITORILOR DIN ZONA

Zona se afla in curs de omogenizare si de utilizare ca platforma de servicii din domeniul comertului auto, service auto, alimentare cu carburanti, depozite en gros cu materiale de constructii si alte produse similare.

### 3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

#### 3.1. PREVEDERI ALE PLANULUI URBANISTIC GENERAL

Prin PUG municipiul Ploiesti s-a prevazut dezvoltarea zonei ca poarta de acces municipal dinspre directia Moldova, in acest sens s-a propus un prospect mai larg la drumul national si o retragere de 67,5 din axul acestuia.

#### 3.2. ZONA PROPUISA PENTRU STUDIU

Avand in vedere prevederile OUG 7/2011, zona delimitata pentru studiu trebuie sa depaseasca suprafata de 1 ha, asigurandu-se aceasta conditie prin insasi natura proprietatilor care fac obiectul studiului, acestea insumand cca 3,5 ha. Zona de studiu este delimitata in plansa U2\_Situatia existenta, delimitata cu linie punctata albastra.

Zonele limitrofe, reglementate sau nu prin PUZ anterioare, nu vor fi afectate de prezenta documentatie de urbanism.

### 3.3. MODERNIZAREA CIRCULATIEI

Studiul de circulație avizat de către Poliția Rutieră și de Comisia de circulație a municipiului Ploiești, propune ca accesul pe terenurile ce fac obiectul PUZ să se facă prin intermediul unei artere colectoare cu sens unic, cu o bandă pe sens, având lățimea de 3,5 m. Realizarea acesteia se va putea realiza fără exproprieri asupra terenurilor studiate în zona amprizei existente la DN1B. Se propune în schimb retragerea împrejurimilor existente și/sau exproprierea terenurilor aflate în amonte de terenul studiat.

Obiectivele propuse ale beneficiarilor se vor amplasa în afara zonei de protecție a DN1B (în zona de 50 m măsurată din axul DN).

În zona de acces se va realiza o platformă de parcare, care parțial se va amenaja și pe spațiul rezervat plantatiilor verzi de protecție, parcare care se va realiza cu dale ecologice pe o adâncime de 30 m situată în afara zonei de siguranță a DN1B, și care se constituie ca zonă reversibilă, care va putea dezafecta.

De asemenea, accesul și ieșirea din incinta studiată se va realiza prin intermediul a două alei carosabile având lățimea de 7,0 m, cu acces obligatoriu dreapta, și în lungul cărora se vor amenaja parcuri laterale, de autoturisme și alte tipuri de autovehicule.

Numărul minimal de parcuri amenajate propus este de 26 locuri pentru autoturisme cu remorcă (4,0x25,0), 21 locuri pentru autovehicule de transport de tonaj peste 3,5 t (4,0x10,0) și 43 locuri de parcare autoturisme (2,5x5,0). Pentru fiecare lot se vor amenaja locuri de parcare obligatorii conform anexei 5, pct 5.12 din RGU, și anume:

- pentru activități desfășurate pe o suprafață de 10-100 m<sup>2</sup>, un loc de parcare la 25 m<sup>2</sup>;
- pentru activități desfășurate pe o suprafață de 100-1.000 m<sup>2</sup>, un loc de parcare la 150 m<sup>2</sup>;
- pentru activități desfășurate pe o suprafață mai mare de 1.000 m<sup>2</sup>, un loc de parcare la o suprafață de 100 m<sup>2</sup>.

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

Reglementările propuse pentru zona de studiu de aproximativ 3,5 ha se structurează în trei categorii, și anume:

**Isp/In/Id** – în servicii profesionale și industrie nepoluantă cu depozite;

**Ppr** – plantatii de protecție;

**Pcv** – zone verzi cu amenajări carosabile reversibile.

#### BILANT TERITORIAL PENTRU INTREAGA ZONA STUDIATA:

	existent		propus	
	mp	%	mp	%
Isar	26174,1	75,06	0	0
Isp/In/Id	0	0	31129,1	89,28

Ppr	3738,9	10,72	1700,1	4,87
Pcv	0	0	2038,8	5,85
Ter	4955,0	14,22	0	0
TOTAL	34868,0	100	34868,0	100

Din punct de vedere al indicatorilor urbanistici se propune deasemenea urmatorii indicatorilor urbanistici, si anume POT de maxim 60% si CUT de 1,0, cu o inaltime maxima a constuctiilor la cornisa de 10,0 m si un regim de inaltime de P+1 ( $h_{\max}$  12,0 m).

Indicatorii urbanistici se vor calcula si se vor raporta la CTA propusa.

### 3.5. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

Pentru zona studiata exista acces la urmatoarele utilitati urbane:

- alimentare cu energie electrica (doua LES de 20,0 kV),
- retele de telefonie si CaTV – pozate pe stalpii Enel.

Nu exista retele de gaze, alimentare cu apa (se propune realizarea unui put forat cu retea de alimentare in incinta), sau retele de canalizare stradala (canalizarea se propune a se realiza in fosa septice si retea de colectare in inincinta).

### 3.6. PROTECTIA MEDIULUI

Obiectivele propuse si modul de solutionare a accesului de utilitati conduc la imbunatatirea conditiilor existente in zona.

Asa cum prevede si corespondenta cu Agentia de Protectia Mediului, obiectivele propuse nu produc impact semnificativ asupra mediului.

### 3.7. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

Avand in vedere propuneri le reglementare functionala a PUZ, nu sunt necesare obiective de utilitate publica pentru zona ce face obiectul studiului.

**Intocmit,**  
Arh. Urb. Simona Munteanu