

## MEMORIU TEHNIC

### PUZ PENTRU SCHIMBARE FUNCTIUNE IN INDUSTRIE NEPOLUANTA SI SERVICII ID-S SI STABILIRE INDICATORI URBANISTICI

#### 1. INTRODUCERE

- 1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI
- 1.2. OBIECTUL LUCRARII
- 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 POPULATIEI

#### 3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

- 3.1. PREVEDERI ALE PLANULUI URBANISTIC GENERAL
- 3.2. ZONA PROPUA PENTRU STUDIU
- 3.3. MODERNIZAREA CIRCULATIEI
- 3.4. ZONIFICAREA FUNCTIONALA – REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI  
URBANISTICI
- 3.5. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE
- 3.6. PROTECTIA MEDIULUI
- 3.7. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

#### 4. CONCLUZII, MASURI IN CONTINUARE

## **1. INTRODUCERE**

### **1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI**

DENUMIREA LUCRARII: PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU SCHIMBARE  
FUNCTIUNE IN INDUSTRIE NEPOLUANTA CU  
SERVICII ID-S SI STABILIRE INDICATORI  
URBANISTICI – CONFORM ART. 32, ALIN. “C” DIN  
OUG 7/02.02.2011  
BENEFICIAR: SC INDUSTRIAL MONTAJ SA PLOIESTI  
PROIECTANT GENERAL: SC CPS-City Planning Strategies SRL PLOIESTI  
COLABOARTORI:  
DATA ELABORARII: Martie 2013

### **1.2. OBIECTUL LUCRARII**

Pe terenul avand o suprafata de 13861 mp, beneficiarul, SC Industrial Montaj SA solicita schimbarea functiunii zonei pentru ca societatea mai sus mentionata sa poata realiza o baza de productie prin construirea unor noi obiective in incinta existenta, fara a desfasura activitati de cu potential de poluare. Constructiile nou propuse constau din doua magazine (piese finite si piese de schimb), o hala de productie si o camera compresor, impreuna cu doua copertine adosate acestora. Imobilul care genereaza PUZ este situat in Ploiesti, str Mihai Bravu nr. 342A – 342B - 344A si este constituit din trei parcele de teren avand numere cadastrale si intabulari separate.

### **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 inaintat in vederea avizarii la OCPI Prahova,
- Documentatii anterioare, expirate sau iesite dn valabilitate la aceasta data,
- Documentare in teren.

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

### **2.1. EVOLUTIA ZONEI**

In perioada ce a decurs de la aprobarea PUG Ploiesti (decembrie 1999) si pana in prezent, in zona situata intre calea ferata Ploiesti – Buzau si strada Mihai Bravu, in vecinatatea incintei Rafinarii Luckoil si a unitatilor industriale riverane (componente din fosta Uzina Mecanica Teleajen) s-a constituit o zona heterogena alcatuita din locuinte cat si din unitati de industrie a investitorilor privati.

Funcțiunea prevăzută în PUG – zona pentru terenuri agricole și rețele tehnico edilitare - nu și-a atins scopul, în primul rând datorat regimului proprietății (retrocedări de terenuri cu funcțiuni agricole de către localitățile rurale riverane municipiului Ploiești).

De asemenea în zona, în ultimii 5 ani, au fost inițiate și aprobate documentații de urbanism PUZ care au modificat parțial, pentru parcele distincte, funcțiunea zonei în zona pentru industrie nepoluantă și servicii profesionale – PUZ Ivan C. Constantin/str. Mihai Bravu nr. 336, PUZ Enningdal Immo Romania SRL/str. Mihai Bravu nr. 343, T23, P293.

## 2.2. INCADRAREA ÎN LOCALITATE

Poziționarea zonei în cadrul localității – Zona studiată se află amplasată în intravilanul municipiului Ploiești, în UTR E16, având funcțiunea de zona destinată rețelelor tehnico edilitare și a terenurilor cu funcțiuni agricole TEa și zona mixtă de servicii cu restricție de construire Isex, zona industrie nepoluantă în și plantații de protecție Ppr. Indicatorii urbanistici existenți sunt POT 40% și CUT 1,5. Terenul aflat în proprietatea beneficiarului prezintă următoarele vecinătăți:

- La nord: str. Mihai Bravu;
- La sud: drum neamenajat aflat în domeniul public al municipiului Ploiești și calea ferată București – Ploiești – Buzău;
- La vest: moștenitori ai defunctului Bunea Gheorghe;
- La est: Turcanu Ilie Alexandru, Voicu Lixanda, Olteanu Cornelia, Voicu Alexandra Bianca.

Prin Avizul de Oportunitate al Arhitectului Șef al municipiului Ploiești nr. 1/22.01.2013 se solicită extinderea zonei de studiu de la PUZ Ivan până la PUZ Enningdal Immo Romania SRL, astfel încât să se realizeze o refuncționalizare a zonei, pentru imobilele care au încă funcțiunea inițială (aceea de locuire) să se preia reglementările deja existente pentru imobilele aflate în UTR E16, aceea de Inex/IS/Ppr.

## 2.3. ELEMENTE DE CADRU NATURAL

Din punct de vedere geologic, zona studiată se află amplasată în zona de relief Campia Piemontana a Ploieștilor, și este parțial construită cât și acoperită 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 zonei cu locuințe individuale și limitrof incintelor industriale ale Rafinării Lukoil (fosta Rafinărie Petrotel) și Uztel.

Acesta este situat adiacent străzii Mihai Bravu, având acces la următoarele tipuri de utilități: alimentare cu energie electrică, apă, gaze și acces la serviciile de telefonie ale Romtelecom.

#### 2.4. CIRCULATII

Avand in vedere situarea limitrofa strazii Mihai Bravu, cat si existenta unei amprize largi a acestuia, modalitatea de acces la parcela in studiu se va putea realiza in mod direct, asigurandu-se benzile de accelerare si decelerare fara a se propune exproprii pentru utilitate publica. Parcarile se vor putea realiza in interiorul parcelei, indiferent de necesarul acestora, unele fiind deja realizate si cu acces direct dinspre strada Mihai Bravu.

#### 2.5. OCUPAREA TERENURILOR

Terenul care a generat planul urbanistic zonal este partial ocupat de constructii sau amenajari, avand folosinta partial agricola si partial curti constructii, conform documentatiei cadastrale, fara a avea o folosinta efectiva in acest moment. Pe teren se afla deja realizate doua constructii avand functiunea de sediu administrativ/sediu social, doua hale industriale si o cabina poarta. Parcelele invecinate imediat sunt de asemenea ocupate de constructii, cele mai apropiate fiind la o distanta de cca 15 – 25 m. In zona in care se propune amplasarea halei de productie nu exista nicio constructie pe parcelele imediat invecinate. Locuintele existente care se afla amplasate pe parcelele invecinate sunt localizate in imediata apropiere a strazii Mihai Bravu, in zona in care pe situl analizat se afla constructiile cu folosinta de sedii administrative ale beneficiarului.

#### 2.6. ECHIPAREA EDILITARA

Retelele existente in zona sunt cele de alimentare cu energie electrica (doua LES de 0,4 kV si 0,6 kV si o LEA de 0,4 kV), de apa (PEID 110 si 160) si retea de hidranti subterani (amplasat pe partea opusa amplasamentului in dreptul proprietatii, la strada Mihai Bravu – vezi aviz Apa Nova), de gaze (pozate pe partea opusa a strazii) si de telefonie (idem). Nu exista retele de canalizare stradale (canalizarea se realizeaza in fose septice si retea de colectare care se afla deja in incinta).

#### 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 Centura de Est.

#### 2.8. OPTIUNI ALE LOCUITORILOR DIN ZONA

Imobilele din zona au tendinta de a fi utilizate si reabilite iar incintele sunt utilizate pentru activitati de industrie si depozitare (vezi PUZ Ivan Constantin si PUZ SC Enningdal Immo Romania SRL cat si SC Comgaz SA).

Nu s-a sesizat o tendinta de abandon a zonei, poate datorate si vecinatatii DN 1, care catalizeaza diverse activitati cu caracter industrial si comercial.

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

#### **3.1. PREVEDERI ALE PLANULUI URBANISTIC GENERAL**

Prin PUG municipiul Ploiesti s-a prevazut limitarea dezvoltarii zonei, ceea ce a fost infirmat atat de tendintele generale de dezvoltare a societatii romanesti – lipsa unei politici de regenerare urbana efective si eficiente – cat si de necesitatea alocarii de terenuri pentru noi activitati de natura industrială – vezi activitatile existente in zona.

De asemenea se prevedea prin PUG si o operatiune de relocare a retelelor tehnologice si industriale aferente rafinariilor pentru a elimina servitutile grevate pe terenurile retrocedate in proprietate privata, ceea ce nu s-a realizat, avand in vedere in primul rand necesarul de fonduri financiare pentru asemenea operatiuni.

Prin studiile anteroare nu s-au identificat retele tehnologice pozate in arealul analizat, drept consecinta terenurile rezervate sunt construibile.

De asemenea aflandu-se limitrof caii ferate Ploiesti Buzau, zona studiata se afla partial situata in zona de protectie a CF (100 m din axul primei linii de CF) si se afla in afara zonei de siguranta a CF (20 m din axul primei linii de CF).

#### **3.2. ZONA PROPUASA PENTRU STUDIU**

Avand in vedere prevederile OUG 7/2011 si ale Avizului de Oportunitate al Arhitectului Sef nr. 1/22.01.2013, zona delimitata pentru studiu are o suprafata de cca. 5,3 ha (52832,8 mp – Mihai Bravu nr. 340 – 346 si 343) si nu afecteaza folosinta existenta a imobilelor invecinate, pentru care se propune extinderea reglementarilor existente la strada Mihai Bravu – Inex/IS/Ppr.

Zona care face obiectul PUZ include suprafata de 13861 mp aflati in proprietatea beneficiarului – SC Industrial Montaj SA.

#### **3.3. MODERNIZAREA CIRCULATIEI**

Propunerile PUZ nu afecteaza circulatia existenta, atat carosabila cat si feroviara. Luand in considerare propunerea de utilizare a terenului – baza de productie SC Industrial Montaj SA – cat si imobilele existente in zona, se propune mentinerea retragerii constructiilor si amenajarilor propuse fata de axul strazii Mihai Bravu la 19,0 m, si la 20,0 m fata de limita CF Ploiesti – Buzau, astfel incat sa nu se afecteze zona de siguranta a caii ferate (zona de 20 de metri de la linia CF cea mai apropiata de limita posterioara a proprietatilor). Ampriza larga a strazii pe acest tronson nu necesita amenajari prin exproprierea imobilelor riverane.

Obiectivele propuse ale SC Industrial Montaj SA se vor amplasa in zona de protectie a caii ferate (in zona de 100 m masurata de la cea mai apropiata linie CF de limita posterioara a proprietatilor), drept pentru care la faza de autorizare a acestora se va obtine avizul CNCFR.

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

Reglementarile propuse pentru zona de studiu de aproximativ 5,3 ha se structureaza in trei categorii, si anume:

**Id – industrie nepoluanta** pentru imobilele situate la adresele postale Mihai Bravu nr. 336, FN;

**ID-S – industrie nepoluanta si servicii profesionale** pentru imobilele situate la adresele postale Mihai Bravu nr. 342A, 342B, 344A, 343;

**Inex/IS/Ppr – industrie nepoluanta, servicii si plantatii de protectie** pentru imobilele situate la adresele postale Mihai Bravu nr.FN, 338, 340, 342, 344, 346.

#### BILANT TERITORIAL PENTRU INTREAGA ZONA STUDIATA:

	existent		propus	
	mp	%	mp	%
Inex/IS/Ppr	230,0	0,43	14034,3	26,58
ID-S	7850,0	14,85	30985,0	58,64
Id	1257, 0	2,38	7813,5	14,80
TEa	43494,8	82,34	0	0
TOTAL	52832,8	100	52832,8	100

#### BILANT TERITORIAL PENTRU TERENUL SC INDUSTRIAL MONTAJ SA:

	existent		propus	
	mp	%	mp	%
Inex/IS/Ppr	230,0	1,66	0	0
TEa	13631,0	98,34	0	0
ID-S	0	0	13861,0	13861,0
TOTAL	13861,0	100	13861,0	100

Din punct de vedere al indicatorilor urbanistici se propune deasemenea mentinerea indicatorilor urbanistici existenti, si anume POT de maxim 40% si CUT de 1,5, cu o inaltime maxima a constructiilor la cornisa de 12,0 m si un regim de inaltime de S+P+1 ( $h_{max}$  15,0 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 0,4 kV si 0,6 kV si o LEA de 0,4 kV),
- alimentare cu apa (PEID 110 si 160) si retea de hidranti subterani (amplasat pe partea opusa amplasamentului in dreptul proprietatii, la strada Mihai Bravu – vezi aviz Apa Nova),
- alimentare cu gaze (pozate pe partea opusa a strazii),
- retele de telefonie si CaTV – pozate pe stalpii Enel.

Nu exista retele de canalizare stradala (canalizarea se realizeaza in fose septice si retea de colectare care se afla deja in incinta si care se va extinde pentru viitoarele obiective).

### 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 mentinerea solutiilor de circulatie rutiera si mentinerea reglementarilor feroviare, nu sunt necesare obiective de utilitate publica pentru zona ce face obiectul studiului.

Intocmit,  
Arh. Urb. Simona Munteanu