

## MEMORIU TEHNIC

### PUZ MODIFICARE ALINIAMENT ȘI ATRIBUIRE DE INDICATORI URBANISTICI

#### 1. INTRODUCERE

##### 1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A LUCRĂRII

DENUMIREA LUCRĂRII: PUZ ÎN VEDEREA MODIFICĂRII ALINIAMENTULUI ȘI PENTRU ATRIBUIREA DE INDICATORI URBANISTICI

BENEFICIAR: SC PRESALY SERV SRL PLOIEȘTI

ELABORATOR: SC CPS-CITY PLANNING STRATEGIES SRL PLOIEȘTI

DATA ELABORĂRII: MAI 2016

##### 1.2. OBIECTUL LUCRĂRII

Pe terenul având o suprafață de 2843 mp, proprietarul SC Presaly Serv SRL Ploiești solicită elaborarea unui PUZ în vederea modificării reglementărilor existente în sensul schimbării regimului de aliniere existentă a construcțiilor și de atribuire de indicatori urbanistici pentru ca societatea să poată schimba funcțiunile clădirilor existente pe teren, din clădire de birouri în punct de alimentație publică cu capacitate de maxim 35 locuri (eventual în regim de catering) și din atelier de confecții metalice în o clădire pentru comerț și depozitare (spațiu comercial).

Imobilul care generează PUZ/SO are adresa poștala în Ploiești, strada Văleni nr. 146A, zona de studiu fiind delimitată strict la incinta aflată în proprietatea SC Presaly Serv SRL.

##### 1.3. SURSE DE DOCUMENTARE

Sursele de documentare utilizate la elaborarea prezentei documentații sunt:

- Planul Urbanistic General al municipiului Ploiești și Regulamentul Local aferent acestuia, aprobate prin HCL 209/1999,
- Regulamentul General de Urbanism aprobat prin HGR 525/1996, cu modificările și completările ulterioare,
- Ridicarea topografică întocmită pentru PUZ și care este avizată la OCPI Prahova,
- Documentații anterioare, expirate sau ieșite din valabilitate la această dată,
- Documentare în teren.

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

### **2.1. EVOLUȚIA ZONEI**

Zona de studiu propusă își păstrează aceeași configurare morfologică existentă încă din anii 70-80, aparținând uneia din zonele cu funcțiune preponderent industrială – platforma rafinăriei VEGA.

Astăzi zona localizează construcții cu funcțiuni preponderent economice și comerciale, activitatea de producție fiind abandonată pe parcursul anilor, datorat și declinului industrial cunoscut de rafinăria propriuzisă, în care astăzi își desfășoară activitatea SC Rompetrol Rafinare SA Constața printr-un punct de lucru al său.

Terenul care face obiectul studiului are funcțiunea de zonă de instituții și servicii, făcând parte din subzona funcțională pentru unități de învățământ, datorat amplasării Grupului Școlar de Transport Auto în această zonă.

Suprafața aflată în proprietatea SC Presaly Serv SRL conform CVC nr. 2881/31.10.2006 are 2843 mp și are acces direct din str. Văleni.

### **2.2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE**

Zona studiată se afla amplasată în intravilanul municipiului Ploiești, în UTR N16a (conform PUG) având funcțiunea de zonă destinată instituțiilor și serviciilor de interes general cu funcțiuni complexe - subzona funcțională pentru unități de învățământ ISI. Pentru întreg UTR N16a nu au fost atribuiți prin PUG indicatori urbanistici POT și CUT, iar regimul de aliniere a construcțiilor este prevăzut a fi retras cu 19,0 m din axul străzii Valeni – vezi profil transversal 7-7, prin care strada Valeni se propune a se realiza cu patru benzi, două pe sens, iar construcțiile să se retragă cu 5,0 m față de aliniament.

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

Din punct de vedere geologic, zona studiată se afla amplasată în zona de relief Campia Piemontana a Ploieștilor, și este majoritar ocupată de construcții cu caracter industrial. Nu există aliniamente de arbori pe strada Valeni.

### **2.4. CIRCULAȚII**

Terenul care face obiectul studiului se afla amplasat adiacent străzii Valeni, având acces direct la aceasta.

### **2.5. OCUPAREA TERENURILOR**

Terenul care a generat studiul de oportunitate este ocupat cu 2 construcții, având folosința curții construcții, conform documentației cadastrale.

Acesta are următoarele vecinătăți:

- la Nord se învecinează cu SC Rompetrol Rafinare SA (CF 124246),
- la Est se învecinează cu SC Rompetrol Logistics SRL (CF 124164),
- la Sud se învecinează cu Grupul Școlar Transport Auto Ploiești și
- la Vest se învecinează cu strada Valeni.

Cele două construcții existente pe teren sunt:

- o cladire in suprafata de 158 mp avand destinatia birouri cu regim de inaltime parter, si
- o cladire in suprafata de 786 mp avand destinatia de atelier confectii metalice, cu regim de inaltime parter.

Parcelele invecinate imediat sunt ocupate de constructii cu functiuni industriale (SC Rompetrol Rafinare SA – str. Valeni nr. 146) si de educatie (Grupul Scolar Transport Auto – str. Valeni nr. 144).

## 2.6. ECHIPAREA EDILITARA

Rețelele existente in zona sunt cele de alimentare cu energie electrica, de telefonie, de apa si canalizare, de gaze. Toate imobilele care constituie zona de studiu sunt racordate si bransate la utilitati.

## 2.7. PROBLEME DE MEDIU

In zona de studiu nu se regaseste nicio sursa de poluare.

## 2.8. OPTIUNI ALE LOCUITORILOR DIN ZONA

Terenurile din zona studiata se afla in proprietatea privata a unor persoane fizice si juridice. Intentia este de a mentine reglementarile functionale existente si de a modifica retragerile constructiilor fata de axul str. Valeni si de a propune indicatori urbanistici POT, CUT si de defini regimul maxim de inaltime. De asemenea se doreste revizuirea subzonei functionale de unitati de invatamant ISI in subzona constructii complexe Iscx, datorat faptului ca subzona este alcatuita atat din imobilul Grupului Scolar de Transport Auto cat si din alte imobile avand alte functiuni preexistente – inclusiv prezentul imobil care a avut functiunea de baza de productie pentru constructii industriale).

# 3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

## 3.1. PREVEDERI ALE PLANULUI URBANISTIC GENERAL

Prin PUG municipiul Ploiesti s-a prevazut functiunea de zona destinata institutiilor si serviciilor de interes general cu functiuni complexe – unitati de invatamant ISI. Pentru intreg UTR N16a nu au fost atribuiti prin PUG indicatori urbanistici POT si CUT. Retragerea constructiilor este de 19,0 m fata de axul strazii Valeni. Nu este stabilit prin PUG un regim de inaltime.

## 3.2. MODUL PROPUȘ DE UTILIZARE A TERENULUI

Luand in considerare propunerea de utilizare a terenului – refunctionalizarea cladirilor existente cu functiune de alimentatie publica (eventual in regim de catering) si de comert/depozitare – se propune atribuirea de POT si CUT cat si modificarea alinierii constructiilor fata de strada, tinand cont ca in acest moment constructiile existente sunt amplasate la o distanta minima fata de axul strazii de 9,54 m. De asemenea se solicita revizuirea subzonei functionale de unitati de invatamant in subzona functionala de

cladiri complexe, avand in vedere ca fondul construit preexistent era alcatuit nu numai din Grupul Scolar Transport Auto, ci si din alte imobile avand functiuni diferite de cea de educatie, precum imobilul care face obiectul prezentei documentatii.

Din punct de vedere al indicatorilor urbanistici se propune un POT de maxim 70% si un CUT de 1,5, cu o inaltime maxima a constructiilor corespunzator unui regim de inaltime de P pentru o hala industrială (H max streasina = 5,5 m și H max coama = 7,0 m). Indicatorii urbanistici se vor calcula si se vor raporta la CTA propusa.

In incinta se propune extinderea constructiei existente de birouri, si care va prelua functiunea de alimentatie publica (eventual in regim de catering) cu o capacitate de maxim 35 locuri, cu o terasa avand dimensiuni in plan de 15x4 mp.

Locurile de parcare necesare se vor amenaja in incinta, limitrof aliniamentului – 14 locuri de parcare – mentinandu-se accesele auto si pietonale existente.

De asemenea pentru incinta se propune reamenajarea acceselor carosabile (doua, din care una de intrare si una de iesire) dinspre strada Valeni si a platformei carosabile, cat si amenajarea spatiului ramas in incinta ca spatiu verde, avand in vedere ca pe latura posterioara a terenului se afla amenajat un rambleu de cca 1,5 m inaltime care preia diferenta de nivel intre cota generala a incintei si cota terenului aflat in proprietatea SC Rompetrol Logistics SRL (fosta rafinarie Vega). Suprafetele rezultate din amenajarea incintei sunt prezentate in bilantul teritorial de mai jos.

Trebuie mentionat ca pentru acesta zona nu se afla in derulare nicio investitie publica si nici nu sunt propuse planuri de dezvoltare/ redezvoltare a incintelor adiacente.

#### 4. BILANT TERITORIAL PROPOS

P.O.T.max=70%

C.U.T.max=1,5

Hmax= P

S. teren beneficiar = 2843 mp

S. construita existenta = 158 mp + 786 mp = 944 mp

S. construita propusa = 944 mp + 60 mp = 1004 mp

Nr. locuri de parcare = 14 in incinta

##### Bilant teritorial raportat la terenul beneficiarului:

ZONIFICARE FUNCTIONALA	EXISTENT		PROPOS	
	mp	%	mp	%
<b>Zonă pentru institutii si servicii de interes general – subzona unitati de invatamant ISI</b>	<b>2843</b>	<b>100</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

<b>Zonă pentru institutii si servicii de interes general – subzona constructii complexe IScx</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2843</b>	<b>100</b>
<b>TOTAL</b>	<b>2843</b>	<b>100</b>	<b>2843</b>	<b>100</b>

În incintă bilanțul de ocupare a terenului se prezintă astfel:

<b>Utilizare teren/functiune</b>	<b>existent</b>		<b>propus</b>	
	<b>mp</b>	<b>%</b>	<b>mp</b>	<b>%</b>
<b>Constructii</b>	<b>994</b>	<b>33,21%</b>	<b>1004</b>	<b>35,31%</b>
<b>Spatii verzi (existente/amenajate)</b>	<b>252</b>	<b>8,86%</b>	<b>503</b>	<b>17,70%</b>
<b>Circulatii si platforma gospodareasca</b>	<b>1647</b>	<b>57,93%</b>	<b>1336</b>	<b>46,99%</b>
<b>Total</b>	<b>2843</b>	<b>100%</b>	<b>2843</b>	<b>100%</b>

Intocmit,  
Arh. Urb. Simona Munteanu