

STUDIU DE OPOTUNITATE
PLAN URBANISTIC ZONAL
SCHIMBARE FUNCTIUNE ZONA PENTRU
CONSTRUIRE PARC COMERCIAL

BENEFICIAR: SC UPETROM 1 MAI TRADING SRL

ADRESA: P-TA 1 DECEMBRIE 1918, NR. 1, PLOIESTI

ELABORAT: ORA DESIGN CONCEPT SRL

RO 34055191

B-DUL PIEPTANARI, NR. 53, SECTOR 5, BUCURESTI

CONTINUT PROIECT

A. PIESE SCRISE

- I. INTRODUCERE**
- II. INCADRARE IN ZONA**
- III. SITUATIA EXISTENTA**
- IV. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA**

B. PIESE DESENATE

1.1 Incadrare in PUG Municipiul Ploiesti	- sc. 1/10.000
1.2 Incadrare in zona	- sc. 1/10.000
1.3 Analiza situatiei existente	- sc. 1/1.000
2.1 Reglementari urbanistice	- sc. 1/1.000
2.2 Cai de comunicatie	- sc. 1/1.000
2.3 Regim juridic	- sc. 1/1.000
2.4 Plan propunere mobilare	- sc. 1/1.000

MEMORIU TEHNIC

STUDIU DE OPORTUNITATE

I. INTRODUCERE

Denumirea proiectului:

**STUDIU DE OPORTUNITATE PUZ – SCHIMBARE FUNCTIUNE ZONA PENTRU
CONSTRUIRE PARC COMERCIAL**

Adresa:

PIATA 1 DECEMBRIE 1918, NR. 1, PLOIESTI

Beneficiar:

SC UPETROM 1 MAI TRADING SRL cu sediul in Ploiesti, Piata 1 Decembrie 1918, nr. 1

Elaborator:

ORA DESIGN CONCEPT S.R.L. cu sediul in Bucuresti, sector 5, b-dul Pieptanari, nr. 53, CUI
RO34055191, tel. 031.424.12.10.

Data elaborarii:

Septembrie 2017

Obiectul lucrarii:

Imobilul (teren si constructii) este situat in intravilanul municipiului Ploiesti si este proprietate privata a SC Upetrom 1 Mai Trading SRL conform Actului de Dezlipire autentificat sub nr. 3894/02.08.2013 BN Equitas si Extrasului de Carte Funciara nr. 4687/25.05.2017 emis de OCPI Prahova. Suprafata zonei studiate prin PUZ este de 14615mp si face parte din incinta Upetrom si se solicita schimbarea functiunii zonei pentru construire parc comercial. Suprafata terenului ce a generat PUZ este de 8964,50mp.

Prezenta documentatie "Studiu de Oportunitate pentru PUZ – Schimbare functiune zona pentru construire parc comercial" are ca obiect analiza si evaluarea problemelor functionale si tehnice din zona si stabilirea conditiilor in vederea reglementarii modului de amplasare, dimensionare, conformare si echipare a imobilului ce a generat acest studiu, avand in vedere strategia de dezvoltare urbana la nivel zonal si municipal.

Imobilul analizat are acces la strada Democratiei prin intermediul drumurilor interioare din incinta Upetrom si se invecineaza:

- la Nord – incinta Upetrom si Sectia de Politie nr. 4 Ploiesti
- la Sud – hypermarket Kaufland
- la Est – incinta Upetrom
- la Vest – str. Democratiei.

II. INCADRARE IN ZONA

Incadrare in documentatii de urbanism

Conform P.U.G. Municipiul Ploiesti, aprobat prin HCL nr. 209/1999 si prelungit prin HCL nr. 382/2009, imobilul este situat in **UTR - S9** – POT 35%, CUT 1,05 avand destinatia **I** - zona unitati industriale, respectiv subzona **Ip** - industrie poluanta.

Funcțiunea dominantă este zona pentru unitati industriale compusa din: intreprinderi industriale mari, mici si mijlocii de productie si servicii, nenocive/nocive, depozite si functiuni complementare admise: zone verzi de protectie, servicii complexe, cai de circulatii, parcuri publice.

Utilizari admise: activitati industriale nepoluante, depozite si anexe industriale, servicii pentru activitati industriale, spatii verzi, plantatii de protectie, circulatii, parcuri

Utilizari interzise: locuinte si institutii publice, constructii pe parcele care nu indeplinesc conditiile de suprafata minima si front la strada.

Conform PUZ – “Schimbare destinatie din zona industriala in zona institutii si servicii de interes general in incinta UPETROM”, aprobat prin HCL Ploiesti nr. 181/31.05.2011, zona de sud a incintei UPETROM, in vecinatatea terenului analizat prin prezenta documentatie a trecut in zona **IS** - institutii si servicii de interes general in vederea construirii hipermagazinului Kaufland, cu urmatoorii indicatori: POT - 40%, CUT - 1,2.

Incadrare in teritoriu

Terenul care face obiectul prezentului studiu, parte din intravilanul Municipiului Ploiesti, este situat in zona de sud si este marginit de urmatoarele repere la nivel de oras:

- la N – cartier Democratiei, alea Semenici
- la S – zona CF
- la E – cartier Lupeni, str. Lupeni
- la V – Str. Democratiei

Zona astfel delimitata este incadrata conform PUG Municipiul Ploiesti in UTR S9 si cuprinde urmatoarele zone si subzone functionale:

- IS – zona pentru institutii si servicii de interes general
- ISi – subzona constructii de invatamant
- Ip – subzona industrie poluanta
- Lb – subzona predominant rezidentiala cu regim de inaltime P+2 – P+4
- Lm – subzona predominant rezidentiala cu regim de inaltime min P+1
- Lr – subzona de locuinte cu restrictii pana la intocmire PUZ/PUD
- CCF – subzona cai feroviare.

III. SITUATIA EXISTENTA

Caracterul zonei

Zona studiata face parte din incinta UPETROM – important producator de echipamente pentru industria extractiva, dar care nu mai desfasoara activitate industriala pe aceasta platforma.

Tendinta de dezvoltare a incintei este axata pe domenii din zona comerciala si de retail, industrie manufacturiera si logistica.

Intreaga incinta este subimpartita in loturi si trupuri, suprafata studiata prin PUZ fiind de 14615mp, respectiv Lot V/1, Trup 1, nr. cad. 136044 si Lot IV/1, Trup 1, nr. cad. 136048.

Folosinta actuala a terenului este de curti-constructii, regimul de inaltime al fondului construit existent incadrandu-se intre P si P+3 pentru zona analizata.

Circulatii

Terenul analizat are acces la strada Democratiei prin intermediul drumurilor interioare din incinta UPETROM, dar si la strada Lupeni prin intermediul drumurilor interioare si a drumului de servitute Kaufland.

Regim juridic

Din punct de vedere juridic imobilul (teren si constructii) este situat in intravilanul Municipiului Ploiesti si este proprietate privata a SC Upetrom 1 Mai Trading SRL (fosta SC Upetrom Trading

SRL) conform Actului de Dezlipire autentificat sub nr. 3894/02.08.2013 BN Equitas si a Extrasului de Carte Funciara nr. 4687/25.05.2017 emis de OCPI Prahova. Imobilul este grevat de o ipoteca in favoarea Alpha Bank Romania SA.

Echipare edilitara

Zona supusa studiului este echipata corespunzator din punct de vedere al utilitatilor, retelele de apa si canalizare, energie electrica, gaze naturale si telefonie fiind toate existente in zona.

IV. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

Obiective

- Revitalizarea zonei prin schimbarea destinatiei din zona industrie plouanta in zona institutii si servicii de interes general in vederea construirii unui parc comercial si respectiv transformarea intr-o zona activa financiar;
- Crearea unui regulament adaptat noii functiuni cu respectarea exigentelor specifice constructiei ce urmeaza a fi amplasata pe teren.

Prevederi ale Planului Urbanistic General

Existent - conform P.U.G. Municipiul Ploiesti, aprobat prin HCL nr. 209/1999 si prelungit prin HCL nr. 382/2009, imobilul este situat in **UTR - S9** – POT 35%, CUT 1,05 avand destinatia I - zona unitati industriale, respectiv subzona **Ip** - industrie poluanta.

Funciunea dominanta este zona pentru unitati industriale compusa din: intreprinderi industriale mari, mici si mijlocii de productie si servicii, nenocive/nocive, depozite si functiuni complementare admise: zone verzi de protectie, servicii complexe, cai de circulatii, parcuri publice.

Utilizari admise: activitati industriale nepoluante, depozite si anexe industriale, servicii pentru activitati industriale, spatii verzi, plantatii de protectie, circulatii, parcuri

Utilizari interzise: locuinte si institutii publice, constructii pe parcele care nu indeplinesc conditiile de suprafata minima si front la strada.

Propunere - Schimbare functiune zona pentru construire parc comercial, respectiv incadrarea in **zona IS (conform P.U.G. Municipiul Ploiesti) – zona pentru institutii si servicii de interes general**

Funciunea dominanta: institutii si servicii de interes general cu functiuni complexe compusa din: institutii publice de interes general cu regim de inaltime mixt, institutii publice aferente zonelor de locuit si functiuni complementare admise: activitati productive nepoluante, cai de circulatie pietonala, spatii verzi, scuaruri.

Utilizari admise: locuinte in bloc cu regim mixt de inaltime, servicii sociale si profesionale, comert, turism, parcuri publice si aferente functiunilor admise.

Utilizari interzise: unitati economice poluante si care genereaza trafic intens, constructii pe parcele care nu indeplinesc conditiile de suprafata minima si front la strada si asigurarea tuturor functiunilor aferente functiunii dominante, amenajari provizorii sau instalari de chioscuri pe domeniul public.

POT maxim – 40%

CUT maxim – 1,2 mpADC/mp teren

Retragere minima obligatorie 22,50 ml din axul strazii Democratiei

Regim de inaltime: - mixt.

Propuneri zonificare functionala, reglementari

In baza propunerii de schimbare functiune zona pentru construire parc comercial si a prevederilor PUG Municipiul Ploiesti pentru terenul ce a generat aceasta documentatie, se propun urmatoarele reglementari:

Funciune: - construire parc comercial, magazin LIDL

Amplasarea cladirilor – retrageri minime obligatorii

- la N - fata de lot III, nr. cad. 124723 – retragere minim 3m
- la S - fata de drumul uzinal 1, nr. cad. 136360 – retragere minim 5m
- la E – fata de limita terenului ce a generat PUZ – retragere 10,60m
- la V - fata de axul strazii Democratiei – retragere minim 22,50m.

Accese auto si pietonale: se propune realizarea a doua cai de circulatie carosabila/pietonala:

- o circulatie carosabila/pietonala intre drumul de servitute Kaufland si terenul studiat, amplasat un partea de nord a zonei Kaufland si
- o circulatie carosabila/pietonala cu acces din strada Lupeni in interiorul incintei Upetrom, relativ adiacenta limitei de proprietate Upetrom (conform plansei 2.2 – Cai de comunicatie)

Accesul pe terenul care a generat PUZ se va realiza si din drumul uzinal 1 (nr. cad. 136360) existent.

Locurile de parcare necesare se vor amenaja in incinta si vor fi dimensionate conform anexei nr. 5 din HG nr. 525/27.06.1996 privind aprobarea R.G.U.

Echipare edilitara: terenul are posibilitatea racordarii la utilitatile existente in zona. Constructia propusa prin acest proiect putand fi bransata direct din infrastructura edilitara existenta pe teren.

Spatii libere si plantate: se va respecta art. 34 din R.G.U., respectiv realizarea de spatii verzi si plantate in cadrul parcelei dimensionate conform anexei nr. 6 din R.G.U. in raport cu functiunea cladirii.

Regim de inaltime: - constructia propusa (magazin LIDL) va avea regim de inaltime parter cu o inaltime la cornisa de 6,50m

Indicatori urbanistici, bilant teritorial propus:

- Suprafata zona studiata **Szs = 14.615mp**
- Suprafata teren care a generat PUZ **St = 8.965,50 mp**
- **POT maxim = 40%**
- POT propus = 25%
- **CUT maxim = 1,2 mpADC/mp teren**
- CUT propus = 0,3 mpADC/mp teren
- Suprafata construita la sol propus **Sc = 2221,60 mp**
- Suprafata desfasurata propus **Sd = 2221,60 mp**
- Nr. locuri parcare - 130

BILANT TERITORIAL

Nr.	Funciune	Sconst. (mp)	Sconst. (%)
1.	Constructii	2221,60	24,79
2.	Alei pietonale / carosabile	4739,15	52,86
3.	Spatii verzi	2003,75	22,35
TOTAL		8964,50	100

Intocmit,
Urb. R.Tampa