

Proiectant : **S.C. ARHINOVA PROJECT S.R.L.**
Sediul social: **Ploiești, str. Bănești, nr. 20**
J29/ 2515 /18.09.2008, CUI : 24452011,

STUDIU DE OPORTUNITATE

PLAN URBANISTIC ZONAL (PUZ)- PENTRU MODIFICAREA INDICATORILOR SI REGLEMENTARILOR URBANISTICE PRIVIND REORGANIZAREA INCINTEI ÎN VEDEREA CONSTRUIRII UNOR CLADIRI NOI, EXTINDERII, MODERNIZARII SI RECOMPARTIMENTARII HALELOR DE PRODUCTIE, A ANEXELOR, A CLADIRII ADMINISTRATIVE, SI A DEPOZITELOR EXISTENTE,

Amplasament : Ploiesti , str. Laboratorului, nr.17-19

Beneficiar : **S.C. BRITISH AMERICAN TOBACCO ROMANIA INVESTMENT S.R.L. (BAT)**
sediul social: **Ploiesti , str. Laboratorului, nr.17-19 ,**
N.O.R.C: **J29/169/1999,**
CUI : **RO7095210**

Proiectant : **S.C. ARHINOVA PROJECT S.R.L.**
Sediul social: **Ploiești, str. Bănești, nr. 20**
N.O.R.C: **J29/ 2515 /18.09.2008**
CUI : **24452011,**

**SEPTEMBRIE – NOEMBRIE
2018**

STUDIU DE OPORTUNITATE

**PLAN URBANISTIC ZONAL (PUZ)- PENTRU MODIFICAREA INDICATORILOR SI
REGLEMENTARILOR URBANISTICE PRIVIND REORGANIZAREA INCINTEI ÎN
VEDEREA CONSTRUIRII UNOR CLADIRI NOI, EXTINDERII, MODERNIZARII SI
RECOMPARTIMENTARII HALELOR DE PRODUCTIE, A ANEXELOR, A CLADIRII
ADMINISTRATIVE, SI A DEPOZITELOR EXISTENTE**

BORDEROU DE PIESE SCRISE SI DESENATE

PIESE SCRISE

MEMORIU DE PREZENTARE

ACTE PROPIETATE

PLAN TOPOGRAFIC

PIESE DESENATE

PLANȘA 1- ÎNCADRAREA ÎN PUG, SC 1/10000,

PLANȘA 2- SITUAȚIA EXISTENTĂ SC :1/500

PLANȘA 3- REGLEMENTĂRI URBANISTICE SC :1/500

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.a. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

Obiectiv : **INTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL (PUZ)-
PENTRU MODIFICAREA INDICATORILOR SI
REGLEMENTARILOR URBANISTICE PRIVIND
REORGANIZAREA INCINTEI ÎN VEDEREA CONSTRUIRII
UNOR CLADIRI NOI, EXTINDERII, MODERNIZARII SI
RECOMPARTIMENTARII HALELOR DE PRODUCTIE, A
ANEXELOR, A CLADIRII ADMINISTRATIVE, SI A
DEPOZITELOR EXISTENTE,**

Amplasament : **Ploiesti , str. Laboratorului, nr.17-19 ,**
Beneficiar : **S.C. BRITISH AMERICAN TOBACCO ROMANIA INVESTMENT
S.R.L. (BAT)**

sediul social: **Ploiesti , str. Laboratorului, nr.17-19 ,**
N.O.R.C: **J29/169/1999,**
CUI : **RO7095210**

Proiectant : **S.C. ARHINOVA PROJECT S.R.L.**
Sediul social: **Ploiești, str. Bănești , nr. 20**
N.O.R.C: **J29/ 2515 /18.09.2008**
CUI : **24452011,**

Sef proiect : **arh. SIMONA GABRIELA VALCU**
Faza : **S.O.**

SURSE DOCUMENTARE

Sursele de documentare sunt :

- PUG MUNICIPIUL PLOIEȘTI – aprobat prin HCL 209/1999 și 382/2009
- PUD REORGANIZARE INCINTA PENTRU MODERNIZARE , EXTINDERE,
RECOMPARTIMENTARE HALE EXISTENTE, CONSTRUIRE HALE NOI,
AMENAJARE PARCARE SI REPOZITIONARE CABINA POARTA, aprobat cu HCL
78/31.03.2017.

OBIECTIVE

Obiectivul studiului de oportunitate il constituie: **MODIFICAREA INDICATORILOR
URBANISTICI POT SI CUT SI A REGLEMENTARILOR URBANISTICE PRIVIND
REORGANIZAREA INCINTEI ÎN VEDEREA EXTINDERII, MODERNIZARII SI
RECOMPARTIMENTARII HALELOR DE PRODUCTIE, A ANEXELOR, A CLADIRII
ADMINISTRATIVE, SI A DEPOZITELOR EXISTENTE, PRECUM SI A CONSTRUIRII
DE CLADIRI NOI .**

Pentru aceasta sunt necesare urmatoarele propuneri urbanistice :

- Modificarea indicatorilor urbanistici POT, CUT , Reglementari urbanistice privind organizarea incintei, modul si regimul de construire ;
- organizarea terenului propus pentru reglementare situat (conform PUG) în zona **In - Industrie nepoluanta** a carei functiune dominanta este compusa din intreprinderi industriale mari, mici si mijlocii de productie si servicii, nenocive, depozite, etc.cu functiuni complementare zone verzi de protectie, servicii complexe, cai de circulatie ,parcari publice ;
- zonificarea în urmatoarele subzone :
 - M1 subzona mixta : industrie nepoluanta, institutii si servicii,circulatii carosabile si pietonale si spatii verzi
 - M2 subzona mixta : circulatii carosabile si pietonale, spatii verzi si constructii tehnico-edilitare
 - CCRp - subzona parcare publica supraterrana P+5

STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.a. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

Terenul este situat în intravilanul municipiului Ploiești, UTR – N – Ia/In. Destinatia stabilita prin P.U.G.- ul localitatii este zona de unitati industriale nepoluante.

Vecinatati: N – str. Laboratorului, S.C. MAXIGEL S.R.L., S.C. INCAF S.R.L.
E – S.C. INCAF S.R.L.
S - str. Laboratorului
S.C. ANCOSTAR S.R.L.
V –domeniul public al municipiului Ploiești

ACCESIBILITATE

Terenul are acces pietonal si auto pe latura de nord dinspre str Republicii si str. Poligonului prin str Laboratorului si pe cea de sud din prelungirea strazii Gh. Gr. Cantacuzino. Prin poarta nordica, se desfasoara accesul personalului si al autoturismelor _Transportul de marfa se realizeaza numai prin accesul sudic din strada Laboratorului prin prelungirea strazii Gh. Gr. Cantacuzino, spre Centura de Vest si Parcul Industrial Aricestii Rahtivani, unde se afla depozitul logistic

DISTANTE FATA DE CONSTRUCTII SI VECINATATI, PROTECTII

Cladirile construite în vecinatate se afla la distante mai mari de 10 m fata de limitele de proprietate. Cladirile existente pe parcela se afla la distante mai mari de 8 m fata de limitele de proprietate

2.b. ÎNCADRARE ÎN PUG ȘI DOCUMENTE URBANISTICE APROBATE

Conform PUG aprobat, amplasamentul se încadrează în **UTR N 1 a**, destinatia stabilita fiind zona unitati industriale nepoluante **In - Industrie nepoluanta** a carei functiune dominanta este compusa din intreprinderi industriale mari, mici si mijlocii de productie si servicii, nenocive,

depozite, etc.

Funcțiuni complementare : zone verzi de protecție, servicii complexe, cai de circulație ,parcări publice .

Utilizări permise : activități industriale nepoluante, depozite și anexe industriale, servicii pentru activități industriale, circulații, parcări, spații verzi, plantații de protecție

Utilizări permise : oricare din activitățile permise cu condiția existenței unui proiect elaborat conform L50/1991, republicată și Legii 10/1995

oricare din activitățile permise cu condiția rezolvării în interiorul parcelei a tuturor exigențelor de igienă și protecție sanitară conform normelor în vigoare

Utilizări interzise : locuințe și instituții publice

REGLEMENTĂRI URBANISTICE

Prin însumarea suprafețelor construcțiilor edificate pe teren se pot deduce indicatorii urbanistici existenți : POT =43%, CUT = 0.84.

Conform CU nr. 153/15.02.2018, pentru zonele industriale s-a stabilit prin HCL 203/2012 să se autorizeze construcțiile pe baza unui PUD dacă se respectă indicatorii urbanistici : POT =60% și CUT=1.5

Prin PUD aprobat cu HCL78/31.03.2017, indicatorii urbanistici aprobați sunt : POT = 60%, CUT = 1,5, înălțimea la streșină : 12,0 m, respectiv la coama :14.50m.

2.c. SITUAȚIA JURIDICĂ A TERENULUI

Situația juridică a terenului este următoarea:

Terenul este detinut prin contracte de închiriere de la CONSILIUL LOCAL PLOIESTI și de la doamna ALBU EUGENIA (nume anterior Calin Eugenia), astfel :

- Suprafața de 61857,0 mp (acte), respectiv 61988,00mp (teren), este detinută conform contractului de închiriere nr.042473/29.11.1995 pe o perioadă de 49 ani, încheiat în baza HCL nr.267/29.11.1995 ;
- Suprafața de 10 000,0 mp (acte), respectiv 9991,00mp(teren), este detinută prin contract de închiriere nr. 1606/30.11.1995 pe o perioadă de 99 de ani.

Conform datelor și măsurătorilor cadastrale :

- terenul cu numărul cadastral 135407, are suprafața de 61988mp - (măsuratori) respectiv 61857mp -(acte) și este înscris în Cartea Funciara nr. 135407 a UAT Ploiesti ;
- terenul cu numărul cadastral 135363, are suprafața de 9991mp - (măsuratori) respectiv 10000mp -(acte) și este înscris în Cartea Funciara nr. 135363 a UAT Ploiesti ;

Construcțiile și instalațiile industriale, birourile și construcțiile edilitare, sunt proprietate a S.C. BRITISH AMERICAN TOBACCO ROMANIA INVESTMENT S.R.L.

2. d. ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE PRIVIND ECHIPAREA TEHNICO – EDILITARĂ A ZONEI , A AMPLASAMENTULUI ANALIZAT

Situația juridică a spațiului : contract de închiriere nr.042473/29.11.1995 pe o perioadă de 49 ani , respectiv contract de închiriere nr. 1606/30.11.1995 pe o perioadă de 99 de ani.

Pe parcela exista constructii industriale, birouri si tehnico-edilitare, precum si alei pietonalesi carosabile, parcare si spatii verzi amenajate.

Activitatea a fost reglementata initial cu Autorizatia de Mediu nr. PH-548 / 10.11.2008.

Ulterior s-a emis Autorizatia de Mediu nr. PH-520 / 13.11.2013, revizuita in data de 12.02.2014, care prevede parametrii si conditiile de functionare in scopul desfasurarii activitatilor specifice.

Prin PUD s-a aprobat urmatoarele investitii care sunt in diferite faze de autorizare/construire:

- *EXTINDEREA CLADIRILOR HALELOR INDUSTRIALE;*
- *CONSTRUIREA UNEI NOI HALE INDUSTRIALE;*
- *DESFIIINTAREA UNEI CABINE DE POARTA SI CONSTRUIREA ACESTEIA PE ALT AMPLASAMENT;*
- *CONSTRUIREA UNOR ANEXE;*
- *AMENAJAREA UNUI SPATIU DE PARCARE, pe dale inierbate ;*
- *REAMENAJAREA SPATIILOR VERZI.*

b) lucrari interioare :

- *REMODELARE FATADE;*
- *RECOMPARTIMENTARI INTERIOARE;*
- *REFACEREA FINISAJELOR - platforma parcare ;*
- *RETELE INTERIOARE DE DISTRIBUTIE DE ENERGIE ELECTRICA, GAZE, APA SI CANALIZARE, TELEFONIZARE SI ILUMINAT.*

2.e. CIRCULAȚIA RUTIERA

Terenul are acces pietonal si auto din str Laboratorului si pe latura de nord din str Republicii si str. Poligonului, si pe cea de sud prin str Laboratorului din str Laboratorului prelungirea strazii Gh. Gr. Cantacuzino.

Prin poarta nordica, se desfasoara accesul personalului si al autoturismelor _Transportul de marfa se realizeaza numai prin accesul sudic din strada Laboratorului prin prelungirea strazii Gh. Gr. Cantacuzino, spre Centura de Vest si Parcul Industrial Aricestii Rahtivani, unde se afla depozitul logistic

2f. OCUPAREA TERENURILOR

Suprafata teren : 71980,0mp (acte),

Constructii existente:

Sc= 29416mp; Scd= 58586.0 mp, POT exist.= 43%, CUT exist. =0,84

Constructii in curs de executie/autorizare

Constructiile care au fost autorizate precum si cele ce se vor autoriza conform PUD aprobat au POT = 53% si CUT =1, Prin PUD aprobat cu HCL78/31.03.2017, se mentin indicatorii urbanistici aprobati prin HCL203/2012 : POT = 60%, CUT = 1,5.

Inaltimea la streasina : 12,0 m, respectiv la coama :14.50m.

Deoarece Societatea BAT doreste sa investeasca in retehnologizare , noi instalatii, constructii si extinderea celor existente in Fabrica din Ploiesti , se solicita modificarea POT, CUT si a regimului de inaltime:

Se estimeaza realizarea unor suprafete construite la sol de cca. 51825,00mp, respectiva a unor suprafete desfasurate de 129564,00mp, pentru toate cladirile industriale, depozite, birouri, parcuri acoperite si supraetajate, incluzand, utilajele, instalatiile si echipamentele.

Constructiile propuse vor genera POTmax = 72% si CUTmax =1, 8.

Inaltimea maxima a constructiilor si instalatiilor va fi cca 25m.

Se propun urmatoarele investitii care fac obiectul unui PUZ :

- CONSTRUIREA UNOR NOI HALE INDUSTRIALE(P+1-2+ ETAJ TEHNIC)
- CONSTRUIREA UNOR CLADIRI PENTRU BIROURI SI SERVICII CONEXE(P+3) ;
- EXTINDEREA CLADIRILOR HALELOR INDUSTRIALE SI A DEPOZITELOR;
- RECONSTRUIREA CABINELOR DE POARTA IN CLADIRI COMPLEXE CE VOR CONTINE VESTIARELE SI GRUPURILE SOCIALE (P+3)
- CONSTRUIREA UNEI PARCARI SUPRAETAJATE(P+5) ;
- CONSTRUIREA UNOR NOI INSTALATII, DEPOZITE SI ANEXE;
- REAMENAJAREA SPATIILOR VERZI EXISTENTE SI AMENAJAREA DE SPATII VERZI PE TERASELE CLADIRILOR.
- RESELE INTERIOARE DE DISTRIBUTIE DE ENERGIE ELECTRICA, GAZE, APA SI CANALIZARE, TELEFONIZARE SI ILUMINAT.

Noile lucrari **nu vor constitui o sursa de poluare** a factorilor de mediu si a vecinatatilor.

Constructiile vor fi realizate cu structura din cadre metalice si inchideri din panouri de tip sandwich. Sarpanta va fi metalica, cu invelitoare din panouri de tip sandwich.

2.g. DISFUNCȚIONALITĂȚI

Nu s-au constatat disfunctionalitati la nivelul incintei.

2.7 ECHIPAREA TEHNICO -EDILITARA

1. Alimentarea cu apa: retea proprie cu put forat la adancimea de 154m, gospodarie proprie de apa si bransament la reseaua de apa a localitatii Ploiesti. Abonament de utilizare/exploatare a resurselor de apa nr. 131/2011, incheiat cu Administratia Nationala Apele Romane, Directia Apelor Buzau-Ialomita si acte aditionale la acesta. Autorizatie de gospodarire a apelor nr.111/ 06.07.2011 emisa de AN Apele Romane-Administratia Bazinala de Apa Buzau-Ialomita S.G.A. Prahova.

2.Evacuarea apelor uzate: Evacuarea apelor uzate se face prin instalatiile existente astfel :

- apele menajare direct la reseaua de canalizare a localitatii
- apele meteorice de pe cladiri, trotuare, alei carosabile si parcare sunt trecute prin separatoarele de hidrocarburi si apoi deversate in reseaua de canalizare a localitatii.

Nu se polueaza apa evacuată catre reseaua de canalizare datorita statiei de epurare cu debit de 12 mc/h existente pe teren. Contract de utilizare a serviciilor publice de alimentare cu apa si de canalizare nr. 020415/12.12.2005 incheiat cu S.C. Apa Nova Ploiesti s.r.l. Conventie speciala de deversare a apelor uzate industriale in reseaua publica de canalizare incheiata cu Primaria Municipiului Ploiesti si S.C. Apa Nova Ploiesti s.r.l. si acte aditionale la aceasta.

3. Asigurarea agentului termic: Incalzirea spatiilor prin agent termic apa calda prin centralele existente. Centralele sunt controlate de calculator pentru asigurarea parametrilor necesari procesului de productie.

3 PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ.

3.1. FUNCTIUNEA SOLICITATA DE INVESTITOR SI PROPUSA PRIN STUDIU DE OPORTUNITATE

Planul urbanistic zonal este instrumentul de planificare urbană , de reglementare specific, prin care se coordonează dezvoltarea urbanistică integrată a unor zone din localitate caracterizate prin grad ridicat de complexitate sau prin dinamică urbană accentuate.

Prezenta documentatie are ca obiect intocmirea Studiului de Oportunitate in vederea initierii Planului Urbanistic Zonal

Teritoriul care urmează să fie reglementat prin Planul Urbanistic Zonal coincide cu zona de studiu si are suprafata de 71980,0mp fiind situat in UTR N1a5

- Intervenițiile urbanistice propuse, au drept scop optimizarea posibilitatilor de construire in aceasta incinta
- Studiul propus urmărește modificarea indicatorilor urbanistici POT, CUT, Reglementarile urbanistice privind organizarea incintei, modul si regimul de construire ;
- organizarea terenului propus pentru reglementare situat (conform PUG si PUZ aprobate) în **UTR N1a5** a carei functiune dominanta **In - Industrie nepoluanta** este compusa din intreprinderi industriale mari, mici si mijlocii de productie si servicii, nenocive, depozite, etc.cu functiuni complementare zone verzi de protectie, servicii complexe, cai de circulatie ,parcari publice ;
- zonificarea în urmatoarele subzone :
 - M1 subzona mixta : - 51101,55mp care cuprinde :
 - In industrie nepoluanta – 42468,20 mp,
 - IS - institutii si servicii 2501,15 mp,
 - Ccrp - circulatii carosabile si pietonale - 3066,10 mp
 - Pps - spatii verzi - 3066,10 mp
 - Subzone functionale simple : 20878,45 mp
 - IS : Institutii si servicii : 378,05 mp
 - Ter – Constructii tehnico edilitare : 1043,71 mp
 - CCRp - subzona parcare publica supraterrana P+5 : 2303,36 mp
 - Ccrp - circulatii carosabile si pietonale : 9350,45 mp
 - Pps - Spatii verzi : 7802,88 mp

Se propun urmatoarele investitii care fac obiectul unui PUZ

a) lucrari exterioare :

- CONSTRUIREA UNOR NOI HALE INDUSTRIALE;
- EXTINDEREA CLADIRILOR HALELOR INDUSTRIALE SI A DEPOZITELOR;
- REPOZITIONAREA CABINELOR DE POARTA
- CONSTRUIREA UNOR INSTALATII, DEPOZITE SI ANEXE;
- CONSTRUIREA UNEI PARCARI SUPRAETAJATE ;
- REAMENAJAREA SPATIILOR VERZI EXISTENTE SI AMENAJAREA DE SPATII VERZI PE TERASELE CLADIRILOR.

B) LUCRARI INTERIOARE :

- RECOMPARTIMENTARI INTERIOARE;
- REFACEREA FINISAJELOR - PLATFORMA PARCARE ;
- RETELE INTERIOARE DE DISTRIBUTIE DE ENERGIE ELECTRICA, GAZE, APA SI CANALIZARE, TELEFONIZARE SI ILUMINAT.

Spatiul verde perimetral existent se desfasoara pe o fasie de la 0.70m -1,60m la vest
2,60m-2,95m la est, cca. 0,70m-12,60m la sud si cca. 1m-19,50m la nord

Noile lucrari **nu vor constitui o sursa de poluare** a factorilor de mediu si a vecinatatilor.

3.2. DEZVOLTARE CIRCULAȚIEI RUTIERE – CAPACITATI DE TRANSPORT

Circulația principală în zonă se va desfășura din str Laboratorului si pe latura de nord din str Republicii si str. Poligonului, si pe cea de sud prin str Laboratorului din str Laboratorului prelungirea strazii Gh. Gr. Cantacuzino.

Prin poarta nordica, se desfasoara accesul personalului si al autoturismelor _Transportul de marfa se realizeaza numai prin accesul sudic din strada Laboratorului prin prelungirea strazii Gh. Gr. Cantacuzino, spre Centura de Vest si Parcul Industrial Aricestii Rahtivani, unde se afla depozitul logistic

- drum de incinta perimetral existent care se va mentine are îmbrăcăminte de asfalt,
- 6,0m -7,00 m -parte carosabila,
- 1,0 m-1,5m - trotuar catre interior

In prezent pentru parcare autoturismelor existent in incinta are 108 locuri de parcare , suplimentar sunt inchiriate doua suprafete de teren pentru parcare de la SC Ancostar si SC INCAF.

Se doreste realizarea unei parcarii supraetajate, pentru autoturisme cu o capacitate de cca 180 auto, in afara parcajelor existente in incinta.

- 3.3. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

Echiparea edilitara existenta se va dezvolta in masura reorganizarii, evolutiei si constructiilor noi realizate in incinta. Lucrari noi : retele interioare de distributie de energie electrica, gaze, apa si canalizare, telefonizare si iluminat.

3.4. REGIMUL DE CONSTRUIRE

Din punct de vedere al alinierii, constructiile propuse vor respecta prevederile Regulamentului Local de Urbanism, ale Codului Civil si morfologia urbanistica a zonei.

Procentul maxim de ocupare (POT) propus este de 72%.

Coeficientul maxim de utilizare a terenului (CUT) este 1, 8

Zonă verde amenajata in incinta în procent de 15%

Regimul de înălțime mediu propus a fi realizat este :

Cladiri industriale S+P+1+Etaj tehnic

Cladiri servicii conexe - birouri : P+3,

Cladire parcare auto: P+5

Înălțimea maxima 25m

Propunerea planului urbanistic se încadrează în funcțiunea propusă prin documentațiile de urbanism aprobate.

4. CONCLUZII

Prin implementarea PUZ-lui se vor crea premisele dezvoltării în continuare a zonei industriale în concordanță cu necesitățile actuale ale pieței, cu legislația în vigoare și cu tendințele de dezvoltare urbană ale localității. De asemenea în creștere va fi și forța de muncă necesară construirii clădirilor, amenajării terenului și dezvoltării industriale ulterioare. Soluția propusă va duce la îmbunătățirea valorii fondului construit.

Costurile pentru realizarea obiectivelor, amenajarea terenurilor, infrastructura, construcții inclusiv proiectarea se estimează la 10 324 873 Euro și va fi suportat integral de beneficiari.

Având în vedere cele prezentate, se considera că prin rezolvarea coroborată a problemelor urbanistice, edilitare, rutiere și a problemelor legate de mediu, propunerea urbanistică se integrează perfect în zonă, investiția fiind oportună dezvoltării zonei.

Elaborat,

Arh. SIMONA GABRIELA VÂLCU

