



PROIECTARE • LOCUINTE • HOTELURI • RESTAURANTE
• SPATII COMERCIALE • CONSTRUCTII SI INSTALATII INDUSTRIALE
Arhitect Diplomat BOGDAN GEORGESCU
PLOIESTI, tel : 0722- 58.88.05
S.C. BIG STUDIO-ARH DESIGN S.R.L

TITLUL LUCRARI:

STUDIU DE OPORTUNITATE
FAZA INITIERE PUZ IN VEDEREA DEZVOLTARII
UNUI PARC INDUSTRIAL

BENEFICIAR: **S.C. BAUPARK S.R.L.**

AMPLASAMENT : **Mun. Ploiesti, Str. Pompelor, nr. 7A, Jud. Prahova**

PROIECTANT GENERAL: **S.C. BIG STUDIO ARH-DESIGN S.R.L.**
Arh. Bogdan Georgescu



PROIECTARE ● LOCUINTE ● HOTELURI ● RESTAURANTE
● SPATII COMERCIALE ● CONSTRUCTII SI INSTALATII INDUSTRIALE
Arhitect Diplomat BOGDAN GEORGESCU
PLOIESTI, tel : 0722- 58.88.05
S.C. BIG STUDIO-ARH DESIGN S.R.L

PROIECT : **STUDIU DE OPORTUNITATE - FAZA INITIERE PUZ IN VEDEREA
DEZVOLTARII UNUI PARC INDUSTRIAL**

BENEFICIAR: **S.C. BAUPARK S.R.L.**

AMPLASAMENT : **Mun. Ploiesti, Str. Pompelor, nr. 7A, Jud. Prahova**

PROIECTANT GENERAL: **S.C. BIG STUDIO ARH-DESIGN S.R.L.**
Arh. Bogdan Georgescu

BORDEROU PIESE SCRISE SI DESENATE

DOCUMENTATII AVIZE SI CERTIFICATE PIESE SCRISE SI DESENATE:

1. CERERE PENTRU EMITERE CERTIFICAT DE URBANISM
2. CERTIFICAT DE URBANISM -
3. EXTRASE DE CARTE FUNCARA: NR. CARTE FUNCARA 145750, NR. CADASTRAL 145750
4. AVIZE -

PIESE SCRISE SI DESENTATE

5. MEMORIU PUZ
6. U.00 PLAN DE SITUATIE
7. U.01.1 INCADRARE IN PUG-INCADRARE IN UTR
8. U.01.2 INCADRARE IN SATELIT-INCADRARE IN MOBILITATE
9. U.02 SITUATIE EXISTENTA
10. U.03 REGLEMENTARI URBANISTICE



MEMORIU DE PREZENTARE

CAPITOLUL 1 – INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere a documentatiei

- Denumirea lucrarii: **STUDIU DE OPORTUNITATE - FAZA INITIERE PUZ IN VEDEREA DEZVOLTARII UNUI PARC INDUSTRIAL**
- Beneficiar **S.C. BAUPARK S.R.L.**
- Proiectant: **S.C. BIG STUDIO ARH-DESIGN S.R.L.**
Arh. BOGDAN GEORGESCU
- Subproiectanti, colaboratori:

1.2. Obiectul documentatiei

Prezenta documentatie **STUDIU DE OPORTUNITATE - FAZA INITIERE PUZ IN VEDEREA DEZVOLTARII UNUI PARC INDUSTRIAL** este o etapa intermediara in demersurile beneficiarului **S.C. BAUPARK S.R.L.**

Accesul se va realiza din Strada Pompelor.

1.3. Surse documentare

- Planul Urbanistic General al mun.Ploiesti;
- Acte de proprietate
- Ridicare topografică sc. 1:500
- Deplasari in teren
- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, cu modificarile si completarile ulterioare
- O.M.S. 536/1997 ,cu modificarile si completarile ulterioare , privind igiena si sanatatea populatiei
- Legea nr.18/1991 privind fondul funciar, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare
- Legea nr.10/1995 privind calitatea in constructii, cu modificarile si completarile ulterioare

- Legea nr.137/1995 privind protectia mediului, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare
- Legea nr.107/1996 privind apele, cu modificarile si completarile ulterioare
- H.G.525/1996 privind Regulamentul general de urbanism, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare

Documentația se întocmește în conformitate cu prevederile Legii 350 / 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificarile si completarile ulterioare, Legii nr. 50/ 1991, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, precum și în conformitate cu H.G. 525/1996, republicată, cu modificarile si completarile ulterioare , privind Regulamentul General de Urbanism. Deasemenea s-a avut în vedere REGLEMENTAREA TEHNICĂ – GHID PRIVIND METODOLOGIA DE ELABORARE ȘI CONȚINUTUL – CADRU AL PLANULUI URBANISTIC ZONAL – indicativ GM – 010 – 2000 aprobat cu ordinul MLPAT nr. 176 / N / 16 august 2000.

CAPITOLUL 2 – STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

Terenul care face obiectul prezentului Plan Urbanistic Zonal este:

- **NR. CADASTRAL 145750 , in suprafata de 225.586 mp**, ce apartine S.C. BAUPARK S.R.L., in conformitate cu extrasul de carte funciara anexat si cu contractul de vanzare-cumparare autentificat cu numarul 06.02.2020, emis de Notar Public Meirosu Mihai Gabriel, teren situat in intravilanul Municipiului Ploiesti.

Zona studiată 281.000 mp

Zona reglementată 225.586 mp

Zona din proximitate se dezvolta din punct de vedere industrial, in vecinatate existant numeroase hale, dar si locuinte individuale, langa amplasament, in est, dar si cartierul Danbu, aflat la sud de zona studiată.

2.2. Încadrarea în localitate

Terenul studiat se afla in zona de sud-est a mun.Ploiesti, pe Strada Pompelor.

In ceea ce priveste vecinatatiile:

- Nord: Nr. cadastral 141356
- Sud: Nr. cadastral 147360, Nr. cadastral 21626
- Est: Nr. cadastral 147360
- Vest: Nr. cadastral 20200, Nr. cadastral 20494, Nr. cadastral 20495, Nr. cadastral **20329**, Nr. cadastral 21167, Nr. cadastral 21067, Nr. cadastral 21068

2.3. Elemente ale cadrului natural

Localizarea in orasul Ploiesti face ca absolut toate caracteristicile geografice pe care le are orasul sa influentele si amplasamentul studiat.

Din punct de vedere litologic, în subteranul perimetrului sunt prezente diferite formațiuni sedimentare detritice: pietrisuri, bolovanisuri, praf, sau formațiuni sedimentare consolidate precum argile, iar în adâncime sunt prezente „stratele de Candesti” (pietris și nisip).

Din punct de vedere climatic, Ploiestiul se caracterizează cu o Temperatură medie anuală este de 10,5°C, având diferite influențe nordice, vestice sau sudice care pot afecta temperaturile respective prin masele de aer prezente. Cantitatea medie multianuală de precipitații este de 600 mm, cu 30-40 mm în ianuarie și 88 mm în luna iunie. Orașul se află sub influența predominantă a vânturilor de nord-est (40 %) și de sud-est (23 %), cu o viteză medie de 3,1 m/sec.

Amplasamentul studiat se prezintă relativ plat, cu diferențe nesemnificative de nivel și de asemenea nu este supus anumitor riscuri naturale precum alunecările de teren sau eroziunile laterale ale solului.

2.4. Circulația

Amplasamentul studiat are acces din Strada Pompelor.

Zona studiată este accesibilă cu restul orașului cu ajutorul strazii Mircea cel Bătrân, aflându-se la graniță cu comuna Berceni.

Pentru a se evita blocajele sau ambuteiajele, cauzate de numărul de persoane care va fi mai ridicat datorită realizării investiției propuse, este absolut necesară întocmirea unui studiu de fundamentare a circulației, care să propună soluții, astfel încât investiția să nu creeze neplăceri la nivel local.

2.5. Ocuparea terenurilor

În prezent pe terenul ce aparține S.C. BAUPARK S.R.L. se afla:

- Pe terenul cu numărul cadastral 145750 există

- C14 cu suprafața construită și desfasurată de 26 mp, având destinația Construcții industriale și edilitare – Clădire Post Trafo;
- C51 cu suprafață construită și desfasurată de 218 mp cu destinația Construcții Industriale și Edilitare – Clădire Post Trafo;
- C52 cu suprafața construită și desfasurată de 180 mp, cu destinația Construcții Industriale și Edilitare – Clădire Stație Transformare.

2.6. Echiparea edilitară

În zona terenului studiat există toate rețelele edilitare: energie electrică, apă, canalizare, gaze naturale și telefonie.

- Alimentarea cu energie electrică: se va racorda la rețeaua deținută de Electrica Sud Muntenia.

- Alimentare cu gaze naturale: se va racorda la rețeaua deținută DistriGaz Sud Rețele
- Alimentarea cu apă și canalizare: se va racorda la rețeaua deținută de Apa Nova.
- Telefonie

2.7. Probleme de mediu

Pentru buna functionare a complexului propus si pentru o dezvoltarea durabila a zonei sunt o serie de masuri de protectie a mediului ce vor trebui respectate

Datorita functiunii obiectivului propus nu sunt evidentiata probleme de mediu.

Astfel, categoria de folosinta a amplasamentului este de curti-constructii si drum (Strada Pompelor)

CORELAREA CU DIRECTIVA SEVESO

In baza legii Nr. 59/2016 din 11 aprilie 2016 privind controlul asupra pericolelor de accident major in care sunt implicate substante periculoase si a Ordinului nr 3710/1212/99/2017 privind aprobarea Metodologiei pentru stabilirea distantelor adecvate fata de sursele potentiale de risc din cadrul amplasamentelor care se incadreaza in prevederile Legii nr. 59/2016 privind controlul asupra pericolelor de accident major in care sunt implicate substante periculoase in activitatile de amenajare a teritoriului si urbanism, amplasamentul studiat a fost verificat din punct de vedere al planselor de risc conform incadrarilor ISU Prahova si Agentia pentru Protectia Mediului Prahova.

Determinarea zonelor de dauna a fost facuta de catre operator "Ploiesti _ LUKOIL _ DGRSRGFEGF _ TOX _ SobaClaus _ 0,00001 _ 29032018 _ 60minCM1" luandu-se in considerare caracteristicile proprii situatii in functie de tipurile de daune, de nivelurile de prag existente si a tipurilor de substante toxice rezultate.

In contextul in care se observa o incidenta ridicata a sursei de poluare, situatia trebuie abordata in cadrul autoritatilor competente, iar operatorul trebuie sa adopte o masura tehnica alternativa pentru a reduce frecventele si pentru a limita consecintele.

In ceea ce priveste emanatiile toxice provocate de "Ploiesti _ LUKOIL _ DGRSRGFEGF _ TOX _ SobaClaus _ 0,00001 _ 29032018 _ 60minCM1", se poate preciza ca limita amplasamentului studiat se afla la o distanta de 1.340 m in raza de grad IV de influentala (1.340 m) a substantelor toxice emanate rezultand ca terenul se afla in proportie de suta la suta in zona afectata, asa cum se poate observa si in planul SEVESO.

Conform art 10 din ordinul nr 3710/1212/99/2017 constructiile propuse pe amplasament se incadreaza la tipul A, B, D.

Conform tabelului preluat din Metodologia pentru stabilirea distantelor adecvate față de sursele potențiale de risc din cadrul amplasamentelor care se încadrează în prevederile Legii nr. 59/2016 privind controlul asupra pericolelor de accident major în care sunt implicate substanțe periculoase în activitățile de amenajare a teritoriului și urbanism din 19.07.2017 , amplasamentul se incadreaza in zona III cu frecventa de 10^{-5} – 10^{-6} (table 1 - Matrice de compatibilitate teritorială cu alternativa construita) fiind permise constructii e tipul A, B, C, D.

Conform art 10 din ordinul nr 3710/1212/99/2017 constructiile propuse pe amplasament se incadreaza:

1. tip A: - industrie și depozitare;
2. tip B:

a) zone funcționale - industrie și depozitare, spații verzi, transporturi cu excepția aeroporturilor, autostrăzilor, drumurilor expres, gospodărie comunală, destinație specială, echipamente tehnice majore;

4. tip D:

a) toate categoriile de zone funcționale și toate categoriile de construcții;

Matricele de compatibilitate teritorială

Tabelul 1 - Matrice de compatibilitate teritorială fără alternativă construită

Frecvență (cazuri/an)	Zone de impact			
	Raza zonei IV - vătămări reversibile (m)	Raza zonei III - vătămări ireversibile (m)	Raza zonei II - prag de mortalitate (m)	Raza zonei I - mortalitate ridicată (m)
$10^{-3} - 10^{-4}$	A	A	A	A
$10^{-4} - 10^{-5}$	AB	A	A	A
$10^{-5} - 10^{-6}$	ABC	AB	A	A
$< 10^{-6}$	ABCD	ABC	AB	AB

Tabelul 2 - Matrice de compatibilitate teritorială cu alternativă construită

Frecvență (cazuri/an)	Zone de impact			
	Raza zonei IV - vătămări reversibile (m)	Raza zonei III - vătămări ireversibile (m)	Raza zonei II - prag de mortalitate (m)	Raza zonei I - mortalitate ridicată (m)
$10^{-3} - 10^{-4}$	AB	A	A	A
$10^{-4} - 10^{-5}$	ABC	AB	A	A
$10^{-5} - 10^{-6}$	ABCD	ABC	AB	A
$< 10^{-6}$	ABCD	ABCD	ABC	AB

2.8. Opțiuni ale populației

Punctul de vedere al elaboratorului prezentului PUZ este de asemenea favorabil solicitării beneficiarului.

Zona studiată în PUZ, va beneficia de o îmbunătățire a calitatii vieții riveranilor prin investiția propusă, care presupune schimbarea destinației în industrie nepoluantă. Prin realizarea acestui obiectiv, se vor crea locuri de muncă.

Totodată, situl se va salubritiza și această investiție va contribui la absorbția de taxe și impozite locale și va stimula astfel, economia zonala, dar și a orașului.

CAPITOLUL 3 - PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Ridicarea topografică a terenului studiat, scara 1: 500, cu cote și curbe de nivel, arată că terenul este o zonă cu suprafața plană.

Terenul nu prezintă probleme de stabilitate, fiind cu aproximativ orizontal și totodată nu este supus unor riscuri naturale, care pot prejudicia suprafața studiată.

3.2. Prevederi ale P.U.G /PUZ

În privința destinației terenului în conformitate cu planurile urbanistice actuale: Zona aferentă Planului Urbanistic Zonal nu este reglementată în Planul Urbanistic General în vigoare al Municipiului Ploiești, aprobat prin HCL nr. 209 din 1999 și HCL 382 / 2009, fiind încadrat în UTR 18.

Folosința actuală a terenului este de curți-construcții

Prin urmare, întrucât PUG nu reglementează terenul, prin acest Plan Urbanistic Zonal se urmărește o reglementare pentru o zonă cu caracter industrial, în vederea asigurării posibilităților și stabilirii limitelor de construire pentru viitoare intervenții de dezvoltare de natură industrială.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Amplasarea investiției nu va conduce la schimbarea destinației terenului din zonele învecinate sau la ridicarea restricției de construire pentru acestea.

Construibilitatea în perimetrul studiat nu este afectată de diferite procese geomorfologice, terenul este relativ uniform și nu prezintă denivelări.

3.4. Modernizarea circulației

Planul Urbanistic Zonal propune modernizarea circulației existente, prin întocmirea unui proiect de specialitate de fundamentare a circulației.

Totodată, fiind o zonă cu industrie nepoluantă trebuie să se țină cont de toți cei care vor tranzita zona respectivă, fără a crea un disconfort persoanelor care locuiesc în proximitate.

În același timp, accesul se va realiza din Strada Pompelor, iar numărul de locuri de parcare trebuie să fie în conformitate cu HGR 525 din 1996.

3.5. Zonificarea funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indicatori urbanistici

Se propune ca terenul studiat să aparțină unui nou UTR și anume

UTR 18A cu următoarele reglementări urbanistice :

IS / ID – ZONA MIXTA INSTITUTII SI SERVICII SI INDUSTRIE NEPULUANTA SI DEPOZITARE cu următorii indicatori
POT max. = 70%

CUT max. = 1,8

Rh max. = P+2-4

H max. = 25 m ptr. constructii si 50 m pentru utilaje

3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare

Pentru realizarea și exploatarea investitiei vor fi asigurate următoarele utilități:

- Alimentarea cu apa
- Canalizare:
- Alimentarea cu energie electrica
- Alimentare cu gaze naturale
- Telefonie

În urma obținerii avizelor de utilități se vor putea determina posibilitățile de conectare la utilitățile existente în zonă. Având în vedere faptul că în zonă există imobile edificate (inclusiv în zona de studiu PUZ), zona prezintă rețele de utilități.

3.7. Protectia mediului

Constructiile proiectate nu prezintă nici un fel de elemente funcționale sau de alta natură care ar putea prejudicia mediul natural și construit existent. Iar în ceea ce privește poluarea fonica, a aerului sau chiar a solului se vor lua masuri care sa stopeze cat mai mult toate cele trei tipuri prezate.

Unul dintre factorii de poluare a mediului inconjurator este reprezentat de traficul feroviar, în vecinatate aflandu-se Gara de Est a orasului Ploiesti.

Singurul impact pe termen lung pe care îl poate avea acest proiect în zona este traficul suplimentar care se va crea, dar acesta poate fi sustinut de rețeaua de drumuri existentă.

Colectarea gunoierului menajer se va face prin sortare pe tipuri de materiale colectate (separat sticla, hartie, resturi menajere), containerizate și preluate de firme specializate în baza contractelor de prestari de servicii pe care le va încheia investitorul.

3.8. Obiective de utilitate publica

Propunerile sunt în concordanță cu prevederile de dezvoltare din Planul Urbanistic General, necesare pentru a se adapta contextului actual și totodată nevoilor beneficiarilor.

Este important ca noua zonă funcțională să dispună de echipamentele necesare pentru o bună funcționare și asigurarea tuturor necesităților viitorilor locuitori.

În prezent, imobilele sunt proprietate particulară a BAUPARK S.R.L., iar obiectivul propus este oportun, datorită faptului că este reprezentat de industrie de tip nepoluant.

Realizarea investitiei propuse va avea câteva consecințe benefice, din punct de vedere economic, dar și din punct de vedere social;

- creșterea patrimoniului edilitar-gospodăresc al zonei prin apariția de imobile și amenajări noi.
- apariția unor investiții, care contribuie în ceea ce privește nivelul de trai, cât și pentru încurajarea de investiții noi în Municipiul Ploiesti.

Planul Urbanistic Zonal va lista obiectivele de utilitate publică din zona de studiu, existente sau propuse. Planul cu regimul juridic- proprietatea asupra terenurilor va cuprinde identificarea tipului de proprietate asupra bunurilor imobile din zonă, conform Legii 213/1998:

- Terenuri proprietate publică;
- Terenuri proprietate privată (de interes național, județean și local);
- Terenuri proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice;

CAPITOLUL 4 – CONCLUZII, MASURI IN CONTINUARE

Elaborarea Planului Urbanistic Zonal s-a efectuat in concordanta cu Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul cadru al P.U.Z. aprobat prin Ordinul nr. 176/N/16.08.2000 al Ministerului Lucrarilor Publice si Amenajarii Teritoriului si prevederile legale in vigoare.

Prezentul Plan Urbanistic Zonal are in vedere ca obiectivul ce urmeaza a fi construit sa se integreze cu cladirile existente in zona din proximitatea acestuia si de asemenea una dintre prioritatiile sale o reprezinta dezvoltarea urbanistica durabila si armonioasa, dar si bransarea la toate retelele edilitare necesare.

Prin implementarea reglementarilor stabilite in documentatia PUZ se vor crea premisele unei dezvoltari urbane durabile.

COSTURI AFERENTE INVESTIȚIEI

Costurile aferente investițiilor vor fi asigurate efectiv din fondurile beneficiarilor finali.

NORME DE TRAFIC

Datorita cresterii indicatorilor urbanistici maximali pentru amplasament se vor evidentia cresteri si asupra normelor de trafic, insa foarte reduse. Se vor asigura locuri de parcare in incinta atat pantru locatari cat si pentru vizitatori.

Î N T O C M I T
Arh. BOGDAN GEORGESCU