

## **MEMORIU JUSTIFICATIV**

### **STUDIU DE OPORTUNITATE**

**PUZ - SCHIMBARE DESTINATIE TEREN DIN ZONA  
ACTIVITATI DE PRODUCTIE SI TRANSPORTURI SI ZONA  
ACTIVITATI PRODUCTIVE DE SERVICII SI SPATII VERZI IN  
ZONA DE INSTITUTII SI SERVICII SI ZONA MIXTA INSTITUTII,  
SERVICII SI LOCUINTE COLECTIVE**

Strada Rudului , nr. 262  
PLOIESTI

## **CAP. 1 INTRODUCERE**

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

- Denumirea lucrării: **STUDIU DE OPORTUNITATE – PUZ “SCHIMBARE DESTINATIE TEREN DIN ZONA ACTIVITATI DE PRODUCTIE SI TRANSPORTURI SI ZONA ACTIVITATI PRODUCTIVE DE SERVICII SI SPATII VERZI IN ZONA INSTITUTII, SERVICII SI ZONA MIXTA INSTITUTII SERVICII SI LOCUINTE COLECTIVE**
- Amplasament: Strada Rudului, nr. 262, Ploiesti
- Initiator: SC MERCURY PROPERTY DEVELOPMENT SRL
- Beneficiar: SC MERCURY PROPERTY DEVELOPMENT SRL
- Faza de proiectare : STUDIU DE OPORTUNITATE
- Elaborator: SC ZAB TEN CONSULTING SRL
- Data elaborării: MAI 2022

### **1.2. OBIECTUL STUDIULUI**

Prezentul studiu a fost inițiat de către societatea comercială SC MERCURY PROPERTY DEVELOPMENT SRL, proprietara a unui teren cu suprafața totală de 166 511mp din acte ( 145 772mp din măsuratori) aflat în partea de sud-vest a Municipiului Ploiești, în zona industrială de vest a municipiului ce este delimitată de Cartierul Eroilor la est și Cartierul 9 Mai la nord-vest.

Acest studiu este necesar întrucât societatea proprietară dorește schimbarea destinației terenului în scopul amenajării unor zone comerciale precum și a unor imobile de locuințe colective.

În momentul de față, din punct de vedere urbanistic, o parte a terenului (110 500mp) este încadrată în zona unităților industriale, a unităților industriale de transport și a zonelor verzi, o altă parte (30 400 mp) este încadrată în zona unităților mici și mijlocii productive și de servicii și o ultimă parte având suprafața de aproximativ 5000mp este încadrată în zona culoarelor și a fașilor verzi de protecție. Prin Planul Urbanistic Zonal solicitat se dorește schimbarea destinației terenurilor și încadrarea întregii suprafețe de teren în zona de institutii și servicii, precum și în zona mixtă – institutii, servicii și locuințe colective. Se dorește de asemenea și instituirea unor reglementări urbanistice specifice noilor funcțiuni propuse.

În vederea realizării noilor investiții, prezenta documentație la faza de Studiu de Oportunitate/ PUZ își propune:

- modificarea zonelor funcționale
- modificarea indicatorilor urbanistici în acord cu prevederile legii 350/2001.
- stabilirea unui edificabil

- determinarea condițiilor de acces și circulație
- determinarea condițiilor de racordare la rețelele tehnico-edilitare, prezente în zona

### **1.3. SURSE DOCUMENTARE**

- P.U.G. – Municipiul Ploiești
- REACTUALIZARE ȘI MODIFICARE « PUZ Zona Gării de Vest – Artera de legatura Sud-Vest »
- Ridicare topografică parcela studiată sc. 1: 500
- Planuri de amplasament și delimitare a imobilelor
- Extrase actualizate de carte funciara pentru informare

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

### **2.1. EVOLUTIA ZONEI**

Zona în care se afla suprafața de teren studiată, face parte din Zona industrială de vest a Municipiului Ploiești.

Pe terenul studiat a funcționat vechea Rafinarie Columbia.

Societatea petrolieră franco-română Colombia, a fost constituită în noiembrie 1905 cu concursul societății Crédit Foncier d'Algérie et de Tunisie și Banca Louis Hirsch et Cie pentru exploatarea terenurilor petrolifere în județul Prahova, la Buștenari, Bordeni, Băicoi și Moreni-Țuicani. Constituirea societății s-a hotărât în 22 octombrie 1905, iar Actul constitutiv și Statutele au fost publicate în „Monitorul Oficial”

Din anul 1905 până în anul 1912, activitatea societății a mers în creștere continuă, datorită activității rafinării construită între 1905 și 1907, dar care va fi distrusă în timpul războiului și reconstruită în 1919-1920.

Începând cu anul 1926, capacitatea de producție a rafinării se va dubla ajungând la o capacitate de 435.000 tone față de 209.566 tone în 1916. În anul 1936 se va ajunge la o colaborare cu renumita firmă americană „Universal Oil Product” din Chicago, Illinois care se va ocupa de montarea instalației de cracare Dubbs, pentru prelucrarea păcurii.

Anul 1948 va însemna sfârșitul activității acestei societăți care a avut un rol hotărâtor în dezvoltarea industriei petroliere din România.

Ulterior în perioada comunistă terenul și facilitățile industriale ale fostei societăți Columbia vor fi folosite de Rafinaria 1, devenită ulterior după Revoluția din 1989, Rafinaria Astra.

La scurt timp dupa privatizarea Rafinarii Astra, nivelul de productie al acesteia a scazut, o parte din terenurile ocupate de facilitatile industriale ramanand nefolosite.

In momentul de fata societatea care detine terenul fostei Rafinarii Columbia este SC Mercury Property Development SRL, ce doreste valorificarea acestui teren si revitalizarea acestei zone urbane.

## 2.2. INCADRAREA IN LOCALITATE

Terenul care a generat elaborarea prezentului studiu se afla in intravilanul Municipiului Ploiesti, in partea de sud-vest a acestuia, foarte aproape de Cartierul 9 Mai.

Parcela de teren cu suprafata de 145 772mp este inclusa din punct de vedere al documentatiilor urbanistice aprobate in **zona unitatilor industriale, a unitatilor industriale de transport si a zonelor verzi** in cadrul UTR V-10 conform Planului Urbanistic General, **zona unitatilor mici si mijlocii productive si de servicii si spatii verzi** conform PUZ Zona Garii de Vest artera de legatura Sud-Ves.

Suprafata de teren inclusa in cadrul studiului urbanistic este de **324 500mp** si inglobeaza pe langa parcéla de teren aflata in proprietatea beneficiarului proiectului si zonele vecine acesteia.

## 2.3. CIRCULATIA

Parcela are acces direct din strada Sondelor, din strada Depoului precum si din viitoarea artera de circulatie ce va lega Gara de Vest cu Gara de Sud, artera de circulatie prevazuta in PUG Ploiesti si detaliata prin PUZ Zona Garii de Vest artera de legatura Sud-Vest.

Artera de legatura dintre zona Garii de Vest si Gara de Sud reprezinta un tronson din inelul 2 de circulatie al Municipiului Ploiesti. Pentru tronsonul lipsa al acestei artere de circulatie s-au intocmit mai multe studii si proiecte care s-au finalizat cu intabularea dreptului de proprietate in favoarea municipalitatii asupra terenului ce va fi ocupat de aceasta artera.

## 2.4. OCUPAREA TERENURILOR

Suprafata de teren propusa a fi reglementata prin PUZ este de 145 772mp .

Pe suprafata de teren supusa studiului se afla actualmente mai multe constructii, toate fiind neutilizate si degradate, marea majoritate in stare de ruina.

In cadrul incintei studiate mai sunt amenajate cateva platforme carosabile, restul terenului fiind ocupat de vegetatie crescuta spontan.

## 2.5. ECHIPAREA EDILITARA

### SITUATIA EXISTENTA

Terenul analizat are posibilitatea racordarii la urmatoarele utilitati tehnico-edilitare existente in zona: retea de distributie a apei potabile, retea majora de canalizare a apelor uzate in sistem unitar, retea de distributie a gazelor naturale, retea de distributie a energiei electrice de joasa tensiune si retea de telecomunicatii.

## 2.6. PROBLEME DE MEDIU

Intrucat in momentul de fata sunt inchise activitatile industriale, pe amplasamentul studiat nu se mai produc noxe sau alte deseuri rezultate din activitatile productive.

Pe teren datorita indelungii activitati de rafinare a petrolului, exista zone contaminate cu deseuri petroliere, ce vor trebui identificate si decontaminate.

Terenul studiat este stabil, lipsit de fenomene naturale active, fiind bun de fundare.

## 3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

### 3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

#### Studiu topografic :

Terenul studiat se afla in zona sud-vestica a Municipiului Ploiesti.

Vecinatatile terenului cu suprafata totala de 145 772mp ce a generat prezentul studiu sunt urmatoarele:

- la nord – cartier nou de locuinte colective
- la est – zona cu unitati de productie, transporturi si servicii
- la sud si sud-vest – artera de circulatie majora propusa prin documentatiile urbanistice.
- la vest – zona de locuinte colective

Terenul este plan, ne reprezentand declivitati, fiind optim pentru construire si amenajare.

### 3.2 PREVEDERI ALE DOCUMENTATIILOR DE URBANISM APROBATE

Cea mai mare parte a suprafetei de teren propuse a fi reglementata prin PUZ face parte din **UTR V-10** conform prevederilor Planului Urbanistic General al Municipiului Ploiesti.

Conform P.U.G, aprobat cu HCL 209 din 1999 si HCL 382 din 2009, suprafata de teren de 110 500mp din cadrul parcelei studiate este inclusa in **Zona unitatilor industriale, a unitatilor industriale de transport**

**si a zonelor verzi (Inex/It/IS)**, avand restrictie de construire pana la elaborarea unei documentatii PUD/PUZ.

Pentru aceasta zona functionala este prevazut un **POT max= 80% si un CUT max= 2,5.**

Conform P.U.Z, aprobat cu HCL 12 din 2014 suprafata de teren de 30 400 mp din cadrul parcelei studiate este inclusa in **Zona unitatilor mici si mijlocii, productive si de servicii si spatii verzi (A2).**

Pentru aceasta zona functionala este prevazut un **POT max= 50% si un CUT max= 4,5.**

Conform P.U.Z, aprobat cu HCL 12 din 2014 suprafata de teren de 5 000 mp din cadrul parcelei studiate este inclusa in **Zona culoarelor si fasilor verzi de protectie** cu interdictie de construire.

### **3.3. MODERNIZAREA CIRCULATIEI – CAPACITATI DE TRANSPORT**

Investitiile propuse a se realiza vor mentine accesele existente actualmente din strazile Sondelor si Depoului.

Se propune amenajarea unui acces principal pe parcela de teren reglementata. Acest acces se va realiza in prelungirea strazii Libertatii, pe terenul alocat realizarii viitoarei artere de legatura a Garii de Vest cu Gara de Sud.

Acceul se va realiza prin intermediul unei intersectii in T, semaforizate, ce va permite un acces facil catre aceasta noua zona urbana propusa spre revitalizare.

Intr-o prima etapa se va amenaja o artera de legatura intre intersectia propusa si strada Sondelor, artera cu un profil transversal de 12,00m cu doua benzi de circulatie de cate 3,5m fiecare, trotuare si spatii verzi de aliniament.

In partea de nord se va amenaja intr-o prima etapa un tronson de strada care va asigura accesul catre partea de sud –est a parcelei reglementate, avand posibilitatea prelungirii acesteia in viitor si a conectarii cu strada Sondelor si strada Depoului.

Tot in aceasta faza de proiectare s-a propus o alta artera de circulatie pe directia nord-est - sud-vest, paralela cu prima, care sa inchida un inel de circulatie si sa delimiteze parcele destinate functiunilor propuse. Aceasta a doua artera de circulate va debusa in artera de legatura dintre Gara de Vest si Gara de Sud propusa prin documentatiile urbaistice aprobate.

In interiorul incintelor delimitate de arterele de circulatie propuse, adiacent noilor spatii comerciale propuse se vor amenaja locuri de parcare, al caror numar va fi stabilit in conformitate cu legislatia in vigoare.

Pentru zonele de locuinte colective se vor amenaja parcarari care sa asigure un minimum de 1,5 locuri de parcare pentru fiecare apartament. Parcarile pentru locatari vor fi amenajate la subsol, in timp ce la nivelul solului vor fi amenajate parcarile pentru vizitatori.

Aprovizionarea spatiilor comerciale propuse se va face cu ajutorul camioanelor de transport marfuri autorizate in spatiul urban.

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

Suprafata de teren care genereaza studiul urbanistic este de 166 511mp din acte ( 145 772mp din masuratori). Planul Urbanistic Zonal va propune reglementari din punct de vedere urbanistic doar pentru aceasta suprafata de teren.

Avand in vedere modificarile propuse **se va introduce o noua Unitate Teritoriala de Referinta- UTR V-10A.**

Prin PUZ-ul solicitat se va schimba destinatia terenului **Zona unitatilor industriale, a unitatilor industriale de transport si a zonelor verzi (Inex/It/IS) si Zona unitatilor mici si mijlocii, productive si de servicii si spatii verzi (A2) in zona de institutii si servicii si zona mixta – institutii, servicii si locuinte colective.**

Pentru zona de institutii si servicii propusa se vor stabili si noi indicatori urbanistici maximali: **POT max 60 % si CUT max 1,5 .**

Pentru noua zona mixta propusa se vor stabili si noi indicatori urbanistici maximali: **POT max 50 % si CUT max 2,5 .**

**Regimul maxim de inaltime va fi de 30,00 m.** Aceasta inaltime maxima este necesara pentru a se putea amplasa totemurile sau pilioanele de prezentare a firmelor pentru zonele comerciale si realizarea unor imobile de locuinte colective avand regimul de inaltime P+8.

Pentru parcelele destinate spatiilor comerciale se propune mentinerea unui procent de minimum 10% a spatiilor verzi amenajate.

Pentru parcelele ocupate de locuinte colective se propune mentinerea unui procent de minimum 20% a spatiilor verzi amenajate.

Pentru zona de institutii si servicii se va da posibilitatea ca elementele de semnalizare (totem, pilon, panou publicitar) sa poata fi amenajate si in afara zonei edificabile, pentru a putea fi vizibile din spatiul public.

### **SOLUTIA DE AMENAJARE PROPUA**

Prin documentatia urbanistica propusa spre avizare se va schimba destinatia functionala a terenului studiat, din zona destinata preponderent unitatilor industriale si de productie, in zona destinata institutiilor si serviciilor precum si in zona mixta - instituti, servicii si locuinte colective, studiindu-se si modul de amenajare intr-o prima faza a 2 complexe comerciale.

Solutia urbanistica propune, in fapt, un proces de reconversie functionala a unui sit industrial.

### **3.5. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE**

Investitiile propuse vor fi racordate la retelele de distributie a utilitatilor.

Retelele publice se vor extinde in incinta studiata astfel incat sa deserveasca toate viitoarele investitii propuse. Retelele propuse vor fi pozate in conformitate cu legislatia in vigoare si cu avizele detinatorilor de retele.

### **3.6. PROTECTIA MEDIULUI**

Investitiile noi propuse vor fi realizate respectandu-se normele in vigoare de protectie a mediului. In momentul demararii lucrarilor de constructie a noilor investitii se vor incheia contracte de prestari servicii cu firme autorizate in vederea depozitarii pamantului rezultat din sapaturi.

Pentru toate terenurile infestate cu produse petroliere se vor lua masuri de decontaminare.

Colectarea deseurilor menajere se va face in pubele ecologice, impartite pe categorii de materiale, pentru colectarea selectiva a acestora. Se vor incheia contracte de prestari servicii cu firmele specializate.

### **3.7. REGIMUL JURIDIC**

Suprafata de teren de 145 772 mp ce va fi reglementata prin PUZ se afla in proprietatea privata a societatii SC MERCURY PROPERTY DEVELOPMENT SRL .

## **CAP. 4 CONCLUZII**

Schimbarea destinatiei unui teren cu functiuni predominant industriale si de productie, aflat in vecinatatea unor zone de locuinte in vederea amenajarii unor spatii comerciale si a unor cladiri de locuinte colective, reprezinta un demers firesc si binevenit pentru locuitorii zonei si pentru administratia locala.

**Costurile** de realizare ale noilor investitii vor fi suportate din fonduri private ale proprietarului.

**Etapele** de realizare a investitiilor:

- Organizarile de santier
- Construirea corpurilor de constructie propuse
- Realizarea extinderilor de retele edilitare,
- Finalizarea lucrarilor si curatarea zonei ocupate de santier
- Refacerea eventualelor efecte ale santierului



Orice investitie ce urmeaza a se realiza in cadrul parcelei reglementate prin PUZ, va tine cont de prevederile acestuia, urmand ulterior sa respecte toate fazele de proiectare prevazute de lege.

Investitiile propuse a se realiza vor veni in sprijinul populatiei zonei, oferind servicii de comert cu produse de larg consum, pentru o zona de locuinte dens construita si neacoperita suficient de astfel de servicii.

In aceasta zona cu un potential major de dezvoltare, valorificarea unor terenuri industriale, printr-un proces de reconversie functionala, va contribui la imbunatatirea calitatii mediului urban si va avea si alte implicatii benefice la nivel municipal, optimizand intreaga zona.

Intocmit,  
Urb. Vladimir Cazan