

MEMORIU JUSTIFICATIV

PUZ - SCHIMBARE DESTINATIE TEREN DIN ZONA UNITATI INDUSTRIE POLUANTA IN ZONA MIXTA INSTITUTII SERVICII SI LOCUINTE COLECTIVE

PENTRU CONSTRUIRE HYPERMARKET CU PARTER ÎNALT + ETAJ PARTIAL (P+1EP) PENTRU COMERCIALIZARE PRODUSE ALIMENTARE ȘI NEALIMENTARE, GALERIE COMERCIALA, CANTINA SOCIALA, LOCUINTE SOCIALE SI CLADIRI REZIDENTIALE, AMPLASARE CONSTRUCȚII ANEXE (CONTAINER BUFET ȘI SPAȚII DE SERVIRE, CONTAINER RECICLARE, POST TRAFU, BAZIN REZERVĂ INCENDIU, BAZIN RETENȚIE, COPERTINĂ CĂRUCIOARE), AMPLASARE PANOURI PUBLICITARE (TOTEM ȘI PILON), AMENAJĂRI EXTERIOARE ÎN INCINTĂ (PLATFORMĂ PARCARE, SPAȚII VERZI, DRUMURI, TROTUARE), INSTALAȚII INTERIOARE ȘI REȚELE/ LUCRĂRI TEHNICO EDILITARE, AMENAJARE ÎMPREJMUIRE TEREN, ACCESE RUTIERE ȘI PIETONALE ȘI RACORDURI LA DRUMURILE PUBLICE, ORGANIZARE DE ȘANTIER, STAȚII ÎNCĂRCARE VEHICULE ELECTRICE, BRANȘAMENTE UTILITARE

Strada Mihai Bravu , nr. 231
PLOIESTI

CAP. 1 INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A INVESTITIEI

- Denumirea lucrării: **STUDIU DE OPORTUNITATE – PUZ “SCHIMBARE DESTINATIE TEREN DIN ZONA UNITATI INDUSTRIE POLUANTA IN ZONA INSTITUTII, SERVICII SI LOCUINTE COLECTIVE**
PENTRU CONSTRUIRE HYPERMARKET CU PARTER ÎNALT + ETAJ PARTIAL (P+1EP) PENTRU COMERCIALIZARE PRODUSE ALIMENTARE ȘI NEALIMENTARE, GALERIE COMERCIALA, CANTINA SOCIALA, LOCUINTE SOCIALE SI CLADIRI REZIDENTIALE, AMPLASARE CONȘTRUCȚII ANEXE (CONTAINER BUFET ȘI SPAȚII DE SERVIRE, CONTAINER RECICLARE, POST TRAFU, BAZIN REZERVĂ INCENDIU, BAZIN RETENȚIE, COPERTINĂ CĂRUȘIOARE), AMPLASARE PANOURI PUBLICITARE (TOTEM ȘI PILON), AMENAJĂRI EXTERIOARE ÎN INCINTĂ (PLATFORMĂ PARCARE, SPAȚII VERZI, DRUMURI, TROTUARE), INSTALAȚII INTERIOARE ȘI REȚELE/ LUCRĂRI TEHNICO EDILITARE, AMENAJARE ÎMPREJMUIRE TEREN, ACCESE RUTIERE ȘI PIETONALE ȘI RACORDURI LA DRUMURILE PUBLICE, ORGANIZARE DE ȘANTIER, STAȚII ÎNCĂRCARE VEHICULE ELECTRICE, BRANȘAMENTE UTILITARE
- Amplasament: Strada Mihai Bravu, nr. 231, Ploiesti
- Initiator: KAUF LAND ROMANIA S.C.S
- Beneficiar: KAUF LAND ROMANIA S.C.S
- Faza de proiectare : STUDIU DE OPORTUNITATE
- Elaborator: SC ZAB TEN CONSULTING SRL
- Data elaborării: APRILIE 2022

1.2. OBIECTUL STUDIULUI

Prezentul studiu a fost initiat de catre societatea comerciala KAUF LAND ROMANIA S.C.S, proprietara a unui teren cu suprafata totala de 76 891mp aflat in partea de est a Municipiului Ploiesti, in extremitatea de est a cartierului Mihai Bravu.

Acest studiu este necesar intrucat societatea proprietara doreste schimbarea destinatiei terenului in scopul amenajarii unor zone comerciale precum si a unor imobile de locuinte colective.

In momentul de fata, din punct de vedere urbanistic, terenul studiat este incadrat in zona unitatilor industriale. Prin Planul Urbanistic Zonal solicitat se doreste incadrarea intregii suprafete de teren in zona mixta – institutii, servicii si locuinte colective si instituirea unor reglementari urbanistice specifice noilor functiunii solicitate.

In vederea realizarii noilor investitii, prezenta documentație la faza de Studiu de Oportunitate/ PUZ isi propune:

- modificarea zonelor functionale
- modificarea indicatorilor urbanistici in acord cu prevederile legii 350/2001.

- stabilirea unui edificabil
- determinarea conditiilor de acces si circulatie
- determinarea conditiilor de racordare la retelele tehnico-edilitare, prezente în zona

1.3. SURSE DOCUMENTARE

- P.U.G. –Municipiul Ploiesti
- Ridicare topografica parcele studiate sc. 1: 500
- Planuri de amplasament si delimitare a imobilelor
- Extrase actualizate de carte funciara pentru informare

CAP. 2 STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1. EVOLUTIA ZONEI

Zona în care se afla suprafata de teren studiata, face parte din Cartierul Mihai Bravu, al Municipiului Ploiesti.

Cartierul Mihai Bravu este unul din cartierele vechi ale orasului. Acest cartier s-a constituit pe vechiul nucleu al Targului Ploiestilor, aceasta fiind zona cea mai incarcata de istorie a intregului oras. Acest cartier a avut o dezvoltare organica, acest lucru fiind inca vizibil în zona de locuinte cu regim mic de înaltime. Dupa cel de-al doilea razboi mondial, cartierul a fost supus unor interventii succesive, realizandu-se o zona ampla de locuinte colective, ce are ca ax central strada Mihai Bravu. Majoritatea acestor cladiri sunt blocuri de locuinte cu un regim de înaltime P+4, neavand o valoare arhitecturala deosebita dar fiind destul de noi si cu un grad sporit de siguranta.

În continuarea cartierului de locuinte colective, la est de cursul Paraului Dambu, se desfasoara o ampla zona industriala realizata în perioada comunista. O parte din aceste situri industriale nu mai sunt astazi folosite. Un astfel de teren în mare masura neutilizat astazi este si terenul supus analizei în cadrul acestui studiu.

Parcelele de teren care genereaza prezentul studiu urbanistic au apartinut initial fostei societati comerciale FEROMAIL SA, societate economica cu profil industrial, ce avea ca obiect de activitate realizarea de instalatii sanitare.

În momentul de fata societatea care detine terenul, KAUF LAND ROMANIA S.C.S. doreste schimbarea destinatiei terenului în vederea realizarii unor zone comerciale precum si a unor imobile de locuinte colective.

2.2. INCADRAREA IN LOCALITATE

Terenul care a generat elaborarea prezentului studiu se afla in intravilanul Municipiului Ploiesti, in partea de est a acestuia, foarte aproape de Cartierul de locuinte Mihai Bravu.

Parcela de teren cu suprafata de 76 891mp este inclusa in UTR E-3 conform Planului Urbanistic General si are acces atat din strada Mihai Bravu, cat si din strada Apelor, doua artere de circulatie importante la nivelul Municipiului Ploiesti.

Din punct de vedere urbanistic terenul ce urmeaza a fi reglementat este incadrat in zona unitatilor industriale poluante, **(Ip)** intr-un peisaj urban industrial discontinuu.

Suprafata de teren inclusa in cadrul studiului urbanistic este de **146 000mp** si inglobeaza pe langa parcelele de teren aflate in proprietatea beneficiarului proiectului si zonele vecine acestora.

2.3. CIRCULATIA

Accesul in prezent pe terenul analizat se face din strada Mihai Bravu, dar exista posibilitatea realizarii si unui acces din strada Apelor

Strada Mihai Bravu reprezinta o artera de circulatie radiala, ce asigura legatura Centrului municipiului cu zona de est a acestuia si mai departe cu Centura de Est (DN1A). Strada Mihai Bravu, pe tronsonul cuprins intre Spitalul de Obstetrica si Ginecologie Ploiesti si Liceul Teoretic Ludovic Mrazek, este o artera de circulatie de categoria a doua, avand doua benzi de circulatie pe fiecare sens.

2.4. OCUPAREA TERENURILOR

Suprafata de teren propusa a fi reglementata prin PUZ este de 76 891mp .

Pe suprafata de teren supusa studiului se afla actualmente 15 constructii, insumand 10 180 mp - suprafata construita la sol.

Dintre cele 15 constructii , doar 2 constructii sunt ceva mai bine intretinute si sunt utilizate. Este vorba de cladirea cu suprafata de 550mp in care activeaza o cantina sociala, precum si cladirea cu suprafata de 450mp avand un regim de inaltime P+3, in care sunt amenajate locuinte sociale.

Celelalte constructii sunt in prezent neutilizate, parte dintre ele fiind in faze avansate de degradare.

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

Pe terenul ce urmeaza a fi reglementat, valoarea indicatorilor urbanistici actualmente este de 13.2% pentru POT si 0.13 pentru CUT.

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.

Nu au fost identificate nici alte probleme de mediu, 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 estica a Municipiului Ploiesti.

Vecinatatile terenului cu suprafata totala de 76 891mp ce a generat prezentul studiu sunt urmatoarele:

- La nord-est - linia de cale ferata CF 304, Ploiesti Sud-Maneciu si parcela de teren aflata in proprietatea Remat Holding SA.
- In partea de est parcela de teren aflata in proprietatea societatii Dragmenegement SA.
- In partea de sud – strada Mihai Bravu
- In partea de vest, parcele de teren aflate in proprietatea unor persoane fizice si juridice, parcele ce au urmatoarele numere cadastrale (136567, 143828, 145199)
- In partea de vest terenul de invecineaza si cu strada Apelor pe o portiune de 17m.
- In partea de nord-vest, parcela libera avand numarul cadastral 125902

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

3.2 PREVEDERI ALE DOCUMENTATIILOR DE URBANISM APROBATE

Suprafata de teren propusa a fi reglementata prin PUZ face parte din **UTR E-3** conform prevederilor Planului Urbanistic General al Municipiului Ploiesti.

Conform P.U.G, aprobat cu HCL 209 din 1999 si HCL 382 din 2009, zona studiata este inclusa exclusiv in **Zona unitatilor industriale (I), - industrie poluanta (Ip)**

Pentru aceasta zona functionala este prevazut un **POT max= 60% si un CUT max= 1,5.**

3.3. MODERNIZAREA CIRCULATIEI – CAPACITATI DE TRANSPORT

Investitiile propuse a se realiza vor mentine cele 2 din cele 3 accese existente actualmente din strada Mihai Bravu.

Se mai propune amenajarea unui acces si din strada Apelor.

In zona celor doua accese in incinta studiata, strada Mihai Bravu are o latime a partii carosabile de 20m respectiv 17m.

Pentru primul acces cel din dreptul accesului in Cimitirul Mihai Bravu latimea partii carosabile a strazii Mihai Bravu (20m) permite relizarea unei benzi suplimentare de stocaj pentru virajul la stanga in incinta viitoarelor investitii. Pentru realizarea accesului in deplina siguranta a autovehiculelor dar si a pietonilor catre investitiile propuse se propune intr-o prima faza semaforizarea acestui acces, conform planului nr. 3 – Reglementari Urbanistice – Zonificare.

Pentru cel de-al doilea acces mentinut, intrarea in incinta si iesirea din incinta studiata se va face doar cu relatie de dreapta.

Toate accesele carosabile vor avea cate 2 sensuri de circulatie. Pe amplasament vor fi realizate noi circulatii rutiere si pietonale care sa deserveasca noile investitii propuse.

In viitor exista posibilitatea ca beneficiarii prezentei lucrari sa achizitioneze si alte terenuri ale unor persoane fizice si juridice din proximitatea amplasamentului pentru a se putea amenaja un sens giratoriu in zona de intersectie a stazii apelor cu strada Mihai Bravu. Realizarea acestui sens giratoriu ar contribui la fluidizarea accesului in incinta viitorului centru comercial.

In interiorul incintei, 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 parcarile 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 76 891mp. 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 E-3A.**

Prin PUZ-ul solicitat se va schimba destinatia terenului **din zona unitatilor industriale in zona mixta – institutii, servicii si locuinte colective.**

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 25,00 m. Aceasta inaltime maxima este necesara pentru a se putea amplasa totemul sau pilonul 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 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 25,00m (P+8E pentru cladirile de locuinte colective).

In cadrul prezentului studiu s-a stabilit si un edificabil pentru intreaga zona functionala propusa.

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 PROPUSA

Prin documentatia urbanistica propusa spre avizare se va schimba destinatia functionala a terenului studiat, din zona destinata unitatilor industriale, in zona mixta - instituti, servicii si locuinte colective, studiindu-se si modul de amenajare a 2 complexe comerciale a unor imobile de locuinte colective, dar si relocarea cantinei sociale si a blocului cu locuinte sociale.

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.

Rețelele publice se vor extinde în incinta studiata astfel încât să deservească toate viitoarele investiții propuse. Rețelele propuse vor fi pozate în conformitate cu legislația în vigoare și cu avizele detinatorilor de rețele.

3.6. PROTECTIA MEDIULUI

Investitiile noi propuse vor fi realizate respectandu-se normele în vigoare de protecție a mediului. În momentul demarării lucrurilor de construcție a noilor investiții se vor încheia contracte de prestări servicii cu firme autorizate în vederea depozitării pământului rezultat din săpături.

Colectarea deșeurilor menajere se va face în puștele ecologice, împartite pe categorii de materiale, pentru colectarea selectivă a acestora. Se vor încheia contracte de prestări servicii cu firmele specializate.

3.7. REGIMUL JURIDIC

Suprafața de teren de 76 891 mp ce va fi reglementată prin PUZ se afla în proprietatea privată a societății KAUF LAND ROMANIA S.C.S.

Clădirile situate în extremitatea de sud-vest a parcelei studiate, care adăpostesc cantina socială și respectiv blocul cu locuințe sociale, având suprafețele construite de 149 și respectiv 156 mp se afla în proprietatea Municipiului Ploiești.

CAP. 4 CONCLUZII

Schimbarea destinației unui teren cu funcțiune industrială aflat în vecinătatea unor zone de locuințe în vederea amenajării unor spații comerciale și a unor clădiri de locuințe colective, reprezintă un demers firesc și binevenit pentru locuitorii zonei și pentru administrația locală.

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

Etapele de realizare a investițiilor:

- Organizările de șantier
- Construirea corpurilor de construcție propuse
- Realizarea extinderilor de rețele edilitare,
- Finalizarea lucrărilor și curățarea zonei ocupate de șantier
- Refacerea eventualelor efecte ale șantierului

Orice investiție ce urmează să se realizeze în cadrul parcelei reglementate prin PUZ, va ține cont de prevederile acestuia, urmând ulterior să respecte toate fazele de proiectare prevăzute 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