

MEMORIU JUSTIFICATIV

PLAN URBANISTIC ZONAL SCHIMBARE DESTINATIE TEREN DIN ZONA UNITATI INDUSTRIALE IN ZONA PENTRU INSTITUTII SI SERVICII DE INTERES GENERAL

**Piata 1 Decembrie 1918 , nr. 1,
lot XII/1 si lot VI/3
PLOIESTI**

CAP. 1 INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A INVESTITIEI

- Denumirea lucrării: **PUZ "SCHIMBARE DESTINATIE TEREN DIN ZONA UNITATI INDUSTRIALE IN ZONA PENTRU INSTITUTII SI SERVICII DE INTERES GENERAL**
- Amplasament: Piata 1 Decembrie 1918, nr. 1, Ploiesti
- Initiator: SC PIK DEVELOPMENT IMPEX SRL
- Beneficiar: SC PIK DEVELOPMENT IMPEX SRL
- Faza de proiectare : STUDIU DE OPORTUNITATE
- Elaborator: SC ZAB TEN CONSULTING SRL
- Data elaborării: IULIE 2021

1.2 OBIECTUL STUDIULUI

Prezentul studiu a fost initiat de catre societatea comerciala SC PIK DEVELOPMENT IMPEX SRL, proprietara a unui teren cu suprafata totala de 11 404mp aflat in cadrul incintei fostei uzine Upetrom SA.

Acest studiu este necesar intrucat proprietarul doreste schimbarea destinatiei terenurilor in scopul amenajarii unui magazin destinat vanzarii articolelor de bricolaj.

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 acestui teren in zona de institutii si servicii si instituirea unor reglementari urbanistice specifice noii functiunii solicitate.

In vederea construirii magazinului de bricolaj prezenta documentatie la faza de Studiu de oportunitate/ PUZ isi propune:

- 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 in zona

1.3 SURSE DOCUMENTARE

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

CAP. 2 STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. EVOLUTIA ZONEI

Parcela de teren propusa pentru a fi reglementata se afla la intrepatrunderea cartierelor Democratiei si Lupeni, in incinta vechii societati comerciale SC UPETROM 1 Mai Ploiesti.

Aceasta este o veche zona industriala, cu o bogata istorie. Fosta uzina de echipamente pentru foraj a luat nastere in 1908 cand un grup de petrolisti a infiintat "Societatea de reparatii foraj" – un atelier specializat in repararea echipamentelor petroliere de foraj. Apogeul acestei unitati a fost atins in anii 70-80, cand aceasta unitate industriala devine principalul furnizor de instalatii de foraj de mare adâncime în țările CAER. Astfel la sfarsitul anilor 80 intreprinderea Upetrom „1 Mai” era printre cele mai importante platforme industriale din țară. Avea atunci aproape 18.000 de salariati, societatea producând, în principal, instalatii de foraj petrolier dintre cele mai performante la nivel mondial, achizitionate inclusiv de celebre companii de profil din străinătate.

Declinul societatii a survenit dupa anii 90, cand activitatea a inceput sa se restranga, ajungandu-se ca in anul 2011 societatea sa figureze in topul datornicilor catre Ministerul Finantelor.

Terenul pe care il detinea societatea Upetrom în Ploiesti avea initial o suprafata de 650.000 de metri pătrați (65 ha). Datorita problemelor financiare societatea Upetrom a fost obligata sa vanda succesiv aproape intreaga suprafata de teren pe care o detinea.

In momentul de fata in incinta fostei societati s-au dezvoltat o serie de noi investitii in special servicii de comert.

2.2. INCADRAREA IN LOCALITATE

Terenul care a generat elaborarea prezentului studiu se afla in intravilanul Municipiului Ploiesti, in partea de sud a acestuia, foarte aproape de Gara de Sud.

Parcela de teren de 11 404 mp este inclusa in UTR S-9 conform Planului Urbanistic General si are acces din drumul local de incinta, drum identificat ca lot XIII/2 avand numarul cadastral 133 548.

Din punct de vedere urbanistic terenul studiat este incadrat in zona unitatilor industriale, intr-un peisaj urban discontinuu, care, impreuna cu circulatia, prezinta principalele disfunctionalitati ale zonei.

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Municipiul Ploiesti se afla la sud de zona colinara pericarpatica fiind amplasat in campia piemontana a Ploiestilor intre altitudinile de 140m si 180m fata de nivelul marii. In subteranul zonei nu au fost identificate volume solubile care sub influenta mediului acvifer sa

poata da nastere unor goluri cu potential de prabusire si efecte nedorite la suprafata.

Intreaga suprafata a municipiului se incadreaza in sectorul cu clima continental-temperata, temperatura medie anuala este de 10-11°C. Cantitatile medii anuale de precipitatii variaza intre 586-616mm. Vanturile dominante se inscriu din directiile Nord-17,1%, nord-est-17,5%, est-9,9% si vest-9,7%.

Localitatea Ploiesti din judetul Prahova este situata in zona cu $a_g=0.35g$ si $T_c=1.6$ sec, conform Normativului P100/1-2013 pentru proiectarea antiseismica a constructiilor.

Incarcarea din zapada este specifica zonei cu $S_{0k} = 2kN/mp$ conform -CR-1-1-3-2005.

Incarcarea din actiunea vantului este specifica zonei cu $p_{ref} = 0,4$ kPa conform NP-082-04.

Terenul de fundatie este alcatuit din pietris mare si mic cu bolovanis cu $p_{conv}=300kPa$.

Adancimea de inghet este 90 cm conform STAS 6054-77.

Nu au fost identificate elemente care sa constituie factori de risc natural.

In cadrul suprafetei de teren studiate nu au fost identificate elemente de vegetatie valoroase. Vegetatia prezenta pe teren, este o vegetatie crescuta spontan. Terenul care a geneat studiul a fost abandonat cu aproximativ 10ani in urma, odata cu incetarea activitatilor industriale in cadrul cladirilor de pe parcela, acest lucru ducand la aparitia acestei vegetatii spontane inestetice.

2.4. CIRCULATIA

Accesul pe terenul studiat se face din drumul local de incinta, drum identificat ca lot XIII/2 avand numarul cadastral 133 548.

Acest drum asigura legatura cu retea publică de strazi debusand in strada Lupeni.

In prezent drum local a fost conectat si cu circulatia publica ce deservește noile investitii (Supermarket Carrefour Sud) care converge catre strada Democratiei.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

Suprafata de teren propusa a fi reglementata prin PUZ are o suprafata de 11 404 mp din masuratori si o suprafata de 10 009mp din acte. Suprafata analizata si studiata prin PUZ are 35 728mp.

Pe suprafata de teren aflata in proprietatea beneficiarului se afla actualmente 8 constructii, insumand 3242.0 mp (suprafata construita la sol) si 5230.0 mp suprafata construita desfasurata: C1 (atelier cu regim de inaltime parter si suprafata construita la sol de 221.0 mp), C2 (statie electrica, cu regim de inaltime parter si suprafata construita la sol de 112.0 mp), C3 (magazie cu regim de inaltime parter

si suprafata construita la sol de 20.0 mp), C4 (garaje pentru electrocare, cu regim de inaltime parter si suprafata construita la sol de 663.0 mp), C5 (atelier electric, cu regim de inaltime P+1, suprafata construita la sol de 1624.0 mp si suprafata construita desfasurata de 3232.0 mp), C6 (vestiare, cu regim de inaltime P+2, suprafata construita la sol de 194.0 mp si suprafata construita desfasurata de 592.0 mp) si C7 (garaje cu regim de inaltime parter si suprafata construita la sol de 76.0 mp), C8 (hala cu regim de inaltime parter si suprafata construita la sol de 332.0 mp). Cea mai mare parte dintre acestea sunt degradate, neoferind posibilitatea refolosirii lor. Prin urmare, cladirile C1, C2, C3, C4, C7 si C8 urmeaza a fi propuse spre desfiintare.

Dintre toate aceste 8 cladiri, hala principala C5, care a adăpostit atelierul electric al fostei uzine, avand o structura de rezistenta de beton armat s-a mentinut in conditii foarte bune. De asemenea si structura cladirii C6 este intr-o stare foarte buna. Cele doua constructii se vor mentine si se vor integra in constructia finala propusa.

Pe terenul ce urmeaza a fi reglementat, valoarea indicatorilor urbanistici actualmente este de 32.4% pentru POT si 0.5 pentru CUT.

Pe restul suprafetei de teren mai sunt amenajate si cai de acces si trotuare de garda.

Zona neconstruita si neocupata de circulatii este actualmente invadata de o vegetatie salbatica crescuta in mod spontan.

2.6. ECHIPAREA EDILITARA

SITUATIA EXISTENTA

In cadrul amplasamentului studiat sunt prezente retele edilitare, vechile constructii fiind bransate la toate tipurile de utilitati.

2.7. 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.

2.8. PRINCIPALELE DISFUNCTIONALITATI

Principala disfunctionalitate identificata pentru terenul studiat o constituie vecinatatea cu magistrala feroviara Ploiesti – Buzau. Vecinatatea cu infrastructura feroviara implica conditii speciale de amplasare a viitoarelor investitii (retrageri fata de amenajarile feroviare).

O alta disfuncționalitate o reprezintă convergența unor cai de circulație rutieră care deservește noile centre comerciale din cadrul fostei incinte Upetrom în vecinătatea amplasamentului studiat. Acest aspect implică apariția unor puncte de conflict în circulație ce vor trebui rezolvate.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Studiu topografic :

Terenul studiat se afla în zona sudică a Municipiului Ploiești.

Vecinătățile terenului cu suprafața totală de 11 404, mp ce a generat prezentul studiu sunt următoarele:

la nord-est - drum betonat, drum de incintă a fostei uzine Upetrom 1 Mai, cu o lățime a părții carosabile de 6,50 m (în prezent nefuncțional, deoarece vechea trecere prevăzută pe sub calea ferată nu mai este utilizată, având o înălțime prea mică).

la sud-est și sud-vest - teren ce aparține Societății Naționale de Cai Ferate Române (SNCFR)

la nord-vest și sud-vest drum local de incintă, identificat ca lot XIII/2 și lot VI/2, având o lățime a părții carosabile de aproximativ 14m.

Terenul este plan, neprezentând declivități, fiind optim pentru construire și amenajare.

Studiu geotehnic :

Ca urmare a cercetărilor geotehnice efectuate pe amplasamentul studiat s-au tras următoarele concluzii:

-Terenul se prezintă în condiții bune de stabilitate, sectorul de teren fiind stabil la data efectuării studiului, nefiind afectat de fenomene de eroziune, ravenare sau alte fenomene geologice care să pună în pericol stabilitatea obiectivului proiectat. Din observațiile asupra construcțiilor existente din vecinătate, reiese că acestea s-au comportat bine în timp.

- Se menține încadrarea obiectivului de investiție în categoria geotehnică 1, cu risc geotehnic redus;

- Presiunea convențională de bază pentru pământuri coezive - praf nisipos argilos- se va lua **Pconv = 280 KPa**. Presiunea convențională de bază pentru pământuri necoezive -pietris- se va lua **Pconv = 350 KPa**. Valoarea de bază, este dată pentru o fundație convențională cu lățimea tălpii B = 1,0m și adâncimea de fundare Df = 2,0m, măsurată de la cota terenului sistematizat la talpa fundației.; Valoarea este dată pentru fundații cu lățimea de B = 1,00m și adâncimea de Df = 2,00m.

-In conformitate cu STAS 6054-77: „Teren de fundare. Adancimi maxime de inghet. Zonarea teritoriului Romaniei”, zona studiată are adancimea de inghet de 90 cm.

-Conform normativului P100/1-2013 valoarea de varf a acceleratiei terenului pentru proiectare este $a_g = 0,35g$, iar valoarea perioadei de colț este $T_c = 1,6s$

- Apa subterana nu a fost intalnita in foraj, de aici se concluzioneaza ca nu va influenta fundatiile viitoarelor constructii si amenajari.

3.2 PREVEDERI ALE PUG

Suprafata de teren propusa a fi reglementata prin PUZ face parte din **UTR S-9** conform prevederilor Planului Urbanistic General al Municipiului Ploiesti.

Conform P.U.G., zona studiată este inclusa in **Zona unitatilor industriale (I), - industrie poluanta (Ip)**

Pentru intreaga zona functionala este prevazut un **POT max= 35%** si un **CUT max= 1,05**.

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Municipiul Ploiesti este in topul primelor 10 localitati ca si grad de poluare a aerului, de aceea se va acorda o atentie deosebita amenajarii unor zone verzi plantate.

In momentul de fata pe parcela studiată nu exista zone verzi amenajate ci doar zone cu vegetatie crescuta spontan ce nu are valoare peisagera.

Prin studiul de fata vor fi impuse amenajarea unei suprafete minime de 10% din teren ca spatiu verde.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULATIEI

Investitia propusa va folosi caile de acces din zona. Pe amplasament vor fi realizate noi circulatii rutiere si pietonale care sa asigure accesul cumparatorilor la noul magazin.

In interiorul incintei noii investitii se vor amenaja si un numar de 135 de locuri de parcare pentru autoturisme dintre acestea 5 vor fi destinate persoanelor cu dizabilitati. Numarul de locuri de parcare este in acord cu prevederile RGU pentru spatii comerciale cu suprafata desfasurata mai mare de 2 000mp.

Accesul pe parcela se va efectua din drumul de incinta existent care deserveste toate parcelele create in incinta fostei uzine Upetrom. Accesele carosabile pentru autoturisme vor fi separate de accesele pentru aprovizionare destinate autovehiculelor de tonaj mare.

Accesul autoturismelor catre zona de parcare propusa se va face atat pe latura de nord-vest a incintei cat si pe cea de sud vest prin intermediul unor circulatii rutiere cu cate 2 sensuri de circulatie.

Accesul pe parcela destinat autocamioanelor de aprovizionare este prevazut a se realiza in extremitatea de sud-vest a parcelei. Perimetral laturii de sud-est si a celei de nord-est a incintei a fost propus un drum cu latimea de 4m destinat traficului greu care va permite accesul auto catre zona de aprovizionare a viitorului magazin dar si pentru interventii in cazuri speciale.

Accesul pietonal se va realiza pe latura de nord-vest a parcelei, in vecinatatea constructiei propuse.

Circulatia pietonala in interiorul zonei amenajate se va face prin locuri special amenajate sau marcate, oferind deplina siguranta pietonilor.

Pentru facilitarea accesului inspre si dispre parcela studiata a fost propus si avizat spre amenajare un sens giratoriu cu raza de 6m si doua benzi de circulatie in partea de nord-vest a parcelei in zona in care se intalnesc circulatiile existente cu circulatiile si accesele propuse pentru investitiile noi din zona (magazin bricolaj Pik Development si centru comercial Careffour).

In cadrul incintei viitorului magazin s-a propus amenajarea de 135 locuri de parcare pentru autoturisme, dintre acestea 5 locuri vor fi destinate persoanelor cu handicap. Cele 135 locuri de parcare asigura necesarul de 1 loc de parcare la 40mp de spatiu comercial, prevazute de Regulamentul General de Urbanism ($5400\text{mp}/40\text{mp} = 135$). (Locurile de parcare au dimensiunile 2,5m x 5m). In cadrul solutiei propuse au mai fost proiectate si 3 locuri pentru parcare autoutilitarelor de marfa, un loc de parcare pentru un autocamion si 2 posturi de andocare pentru autotrenuri de marfa.

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

Suprafata de teren care genereaza studiul urbanistic este de 11404 mp. 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 S-9A.**

Prin PUZ-ul solicitat se va schimba destinatia terenului **din zona unitatilor industriale in zona de institutii si servicii de interes general.**

Pentru noua zona functionala propusa se vor stabili si noi indicatori urbanistici maximali: **POT max 50 % si CUT max 1 .**

Regimul maxim de inaltime va fi de P+2E, in fapt regimul de inaltime actual.

Inaltimea maxima admisa la atic va fi de 12,50m.

Suprafata construita la sol se estimeaza a fi de max 5400 mp, iar suprafata construita desfasurata de max 7400 mp.

Pentru acest demers va fi introdusa o unitate teritoriala de referinta noua.

Bilant teritorial – propuneri pe terenul reglementat

	mp	%
Cladiri	5400.0 mp	47,3%
Circulatii si platforme	4864.0 mp	42.7%
Spatii verzi	1140.0 mp	10.0%
TOTAL	11404.0 mp	100%

Nota: Necesarul suplimentar de spatiu verde va fi asigurat prin amenajarea unor terase verzi extensive pe acoperis, la cota +6.0 m si prin amenajarea parcarilor cu dale de beton inierbate.

Terase amenajate ca spatii verzi – 1500mp (13%)

Parcari amenajate cu dale inierbate (120 locuri 2,5 x 5m) 1 500mp (13%)

SOLUTIA DE AMENAJARE PROPUASA

Prin documentatia urbanistica propusa spre avizare se va schimba destinatia terenului studiat din zona destinata unitatilor industriale in zona destinata institutiilor si serviciilor de interes general, studiindu-se si modul de amenajare a unui magazin pentru comercializarea produselor de bricolaj.

Solutia urbanistica propune, in fapt, un proces de reconversie functionala a unui sit industrial. Astfel se va porni in prima faza la evaluarea fondului construit existent pe teren si identificarea constructiilor aflate intr-o stare buna, ce pot fi reutilizate.

Dupa identificarea constructiilor ce vor fi mentinute se vor propune solutii de modernizare si extindere a acestora ca sa poata fi folosite in scopul comercializarii produselor de bricolaj.

Constructia noua propusa va fi dezvoltata doar pe parter si va ingloba cele doua constructii existente propuse a fi pastrate (C5 si C6) aceste doua cladiri avand o suprafata construita de 1 818mp. Noua constructie va avea accese destinate cumparatorilor pe latura de nord-vest si pe latura de sud-vest. In partea de nord va fi prevazut accesul de aprovizionare iar in partea de sud va fi prevazut un acces pentru zona de livrare la domiciliu.

La nivelul al doilea al cladirii C5, constructia mentinuta, vor functiona servicii adresate clientilor magazinului de bricolaj, loc de joaca copii, cafenea , coafor, etc.

La nivelurile 1 si 2 ale cladirii C6, cladirea mentinuta, spatiile de birouri si vestiare existente vor fi destinate firmei ce va desfasura activitatea comerciala propusa in magazin.

Noua constructie propusa va avea o suprafata construita de 5400mp si o suprafata desfasurata de 7 400mp

3.5 DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

Investitia propusa va fi racordata 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.

3.5. PROTECTIA MEDIULUI

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

Apele menajere vor fi evacuate in sistemul de canalizare al localitatii.

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. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA /REGIMUL JURIDIC

Suprafata de teren de 11 404 mp ce va fi reglementata prin PUZ se afla in proprietatea privata a societatii SC PIK DEVELOPMENT IMPEX SRL, conform Hotararii Consiliului Local nr. 34 din 31.10.2007 si act notarial nr. 1 555 din 5/08/2021

CAP. 4 CONCLUZII - MASURI IN CONTINUARE

Schimbarea destinatiei unui teren cu functiune industrială aflat in vecinatatea unor zone de locuinte in vederea amenajarii unor spatii comerciale, reprezinta un demers firesc si binevenit pentru locuitorii zonei si pentru administratia locala.

Investitiile propuse a se realiza vor veni in sprijinul populatiei zonei, oferind servicii de comert cu produse de bricolaj, acoperind astfel un segment de produse ce nu este oferit de alte societati in zona de sud a orasului.

In aceasta zona cu un potential major de dezvoltare, valorificarea unor terenuri neutilizate si neintretinute, 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.

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

Etapele de realizare a investitiilor:

- Organizarile de santier
- Realizarea extinderilor de retele edilitare,
- Construirea corpurilor de constructie propuse
- 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.

Intocmit,
Urb. Vladimir Cazan



