

MEMORIU TEHNIC

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

Denumirea lucrării	PUZ - SCHIMBARE DESTINATIE FUNCTIONALA DIN ZONA Tea - CULTURI AGRICOLE SI RETELE TEHNICO-EDILITARE IN ZONA ID - INDUSTRIE SI DEPOZITARE, in scopul: construire hale, parcare, alei carosabile si pietonale, imprejmuire teren, bransamente utilitati, bazin vidanjabil ecologic, organizare de santier
Amplasament:	Jud. Prahova, mun. Ploiesti, str. Titan, nr. cad. 130567, 120236, 143900
Beneficiari/Finantatori:	S.C. TITAN LOGISTIC PARK S.R.L. cu sediul in Jud. Prahova, sat Bucov, com. Bucov, str. Eugen Lovinescu, nr.33
Proiectant general:	S.C. ARBY PROIECT S.R.L. Punct de lucru in mun. Ploiesti, str. Trei Ierarhi, nr.2, et. 2
Proiectant de specialitate:	S.C. STUDIO MIRA DESIGN S.R.L. cu sediul în Ploiești, Str. Podul Inalt, Nr. 3A, Bl. 138B1, Et. 2, Ap.9
Data elaborării:	OCTOMBRIE 2022
Faza:	Studiu de oportunitate

1.2. Obiectul studiului

- Solicitări ale temei-program**

Prezenta documentatie a fost intocmita pentru a raspunde solicitarilor beneficiarului privind folosirea eficienta a terenului proprietatea sa, in concordanta cu interesul public zonal, teren situat in Jud. Prahova, mun. Ploiesti, str. Titan, nr. cad. 130567, 120236, 143900.

Zona studiată (S=40353mp) cuprinde:

- terenurile care au generat studiul (Stotal 16500mp), in proprietatea beneficiarului TITAN LOGISTIC PARK SRL, dupa cum urmeaza:
 - nr. cadastral 130567, in suprafata de 5000mp;
 - nr. cadastral 120236, in suprafata de 5890mp;
 - nr. cadastral 143900, in suprafata de 5610mp;
- domeniul public – partial str. Titan, in suprafata de 3556mp;
- proprietate privata (nr.postal 26), in suprafata de 2500mp;
- proprietate privata – nr. cadastral 143901, in suprafata de 6750mp;
- proprietate privata – nr. cadastral 136059, in suprafata de 5000mp;
- proprietate privata – nr. cadastral 138968, in suprafata de 7467mp;

Se propune reglementarea urbanistica a terenurilor care au generat studiul astfel:

- schimbarea destinatiei functionale a terenului din zona TEa in zona ID;
- stabilirea edificabilului maxim;
- stabilirea indicatorilor urbanistici POT si CUT, specifici zonei ID.

Documentația rezolvă problemele funcționale, de circulație, situația juridică și echiparea cu utilități edilitare a amplasamentului.

- Prevederi ale programului de dezvoltare a localității, pentru zona studiată**

Studiile prospective de evoluție economică, demografie, mobilitate, infrastructură și urbanism au evaluat instrumentele prin care sectorul public și cel privat sprijină promovarea și dezvoltarea economică a municipiului, în context local și metropolitan.

1.3. Surse documentare

- **Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior PUZ**
- Planului Urbanistic General si R.L.U. al mun. Ploiesti .
- Ridicare topografica
- Cercetarea pe teren a teritoriului studiat

2. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

- Accesibilitatea buna a amplasamentului si localizarea zonei in intravilanul Municipiului Ploiesti sustin ideea unei zone de industrie si depozitare;
- Zona amplasamentului studiat beneficiaza de accesibilitate buna, prin accesul la str. Titan;
- Modul de integrare a investitiei in zona se va realiza fara a produce disfunctionalitati la nivelul destinatiei functionale existente, investitia propusa nealterand imaginea urbana a zonei.

2.2. Încadrarea în localitate

- **Poziția zonei față de intravilanul localității**

Terenul care a generat prezentul studiu este localizat in intravilanul mun. Ploiesti, str. Titan. Se învecineaza cu :

nord	<ul style="list-style-type: none"> • nr. cadastral 143901 (Prop. Gaitanaru Stela si Dinu Elena) – teren cu constructii (locuinta P si anexa P) • nr. cadastral 138968 (Prop. Epure Gheorghe si Epure Gherghina) – teren cu constructii (locuinta P si anexa P)
sud	<ul style="list-style-type: none"> • proprietate privata (nr.postal 26) – teren cu constructii (locuinta P+1+M) • nr. cadastral 136059 – teren liber
est	<ul style="list-style-type: none"> • domeniul public – str. Titan
vest	<ul style="list-style-type: none"> • CF industrială a Petrotel Lukoil

Conform PUG Ploiesti, imobilul este situat in UTR E-16, in zona functionala TEa – zona culturi agricole si retele tehnico-edilitare, pentru care sunt stabiliti indicatorii urbanistici POT maxim = 40%, CUT maxim 1.5.

- **Relaționarea zonei cu localitatea, sub aspectul poziției, accesibilității, cooperării în domeniul edilitare, servirea cu instituții de interes general etc.**

Zona studiata se afla in intravilanul mun. Ploiesti, str. Titan. Zona este in curs de dezvoltare, avand in vedere buna accesibilitate fata de caile de comunicatie rutiera.

2.3. Elemente ale cadrului natural

Amplasamentul ce face obiectul prezentului studiu este reprezentat de o suprafață relativ plana, asa cum reiese din ridicarea topografica atasata documentatiei.

2.4. Circulația

Accesul se realizează din str. Titan (acces existent), drum asfaltat de categoria a III-a, ce învecinează amplasamentul la est.

In prezent, platforma drumului local are în profil transversal o banda de circulație pe sens, trotuare amenajate si spatii verzi.

Circulația auto în zona se desfășoară în condiții bune, datorita faptului ca profilul drumului respecta prevederile minime din normative, iar starea fizica actuala este buna.

2.5. Ocuparea terenurilor

- **Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată**

Zona studiata are destinatia functionala TEa - zona culturi agricole si retele tehnico-edilitare, respectiv Ccr – cai de comunicatii rutiere.

- **Relaționări între funcțiuni**

Conform P.U.G. Ploiesti, zona este intravilan, iar vecinatatile au categorii de folosinta curti – constructii si destinatie functionala TEa – zona culturi agricole si retele tehnico-edilitare. Toate constructiile din imediata vecinatate au destinatia de locuinte individuale.

- **Gradul de ocupare a zonei cu fond construit**

Procentul de ocupare al zonei este de aproximativ 40%, iar regimul de înălțime dominant este P+1-2, construcții rezidențiale, cu acoperis tip sarpanta.

- **Aspecte calitative ale fondului construit**

Construcțiile din imediata vecinătate sunt locuințe cu regim de înălțime P-P+1/P+1+M, fără valoare arhitecturală deosebită; imaginea generală în zona este eterogenă.

- **Asigurarea cu servicii a zonei, în corelare cu zonele vecine**

Zona studiată beneficiază de echipare edilitară: alimentare cu apă, energie electrică, gaze naturale.

- **Asigurarea cu spații verzi**

În zona studiată nu sunt spații verzi amenajate corespunzător.

- **Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine**

Din studiile de fundamentare reiese faptul că zona nu este predispusă unor fenomene sau acțiuni care să împiedice construirea.

În următoarele faze de studiu, se va elabora studiu geotehnic pentru detalierea tipului de sol și interceptarea apelor subterane, care va stabili condițiile ce trebuie îndeplinite la momentul construirii.

- **Principalele disfuncționalități**

- terenul se află în zona funcțională TEa - ce împiedică realizarea investiției propuse.
- amplasamentul nu beneficiază de canalizare menajeră.

2.6. Echipare edilitară

- **Stadiul echipării edilitare a zonei, în corelare cu infrastructura localității**

Terenurile studiate beneficiază de echipare edilitară: alimentare cu apă, alimentare cu energie electrică, gaze naturale; nu există canalizare menajeră.

2.7. Probleme de mediu

În prezent pe teritoriul analizat în cadrul prezentului P.U.Z. nu sunt factori de poluare. Factorii de poluare în sunt provocați de circulația rutieră.

Dezvoltarea obiectivului creează premise pentru protecția mediului cu condiția respectării prevederilor din avizele ce vor fi solicitate, referitoare la realizarea sistemului propriu de canalizare menajeră și pluvială, precum și colectarea și transportarea deșeurilor la centrul zonal de depozitare.

2.8. Opțiuni ale populației

Dorința beneficiarului precum și punctele de vedere ale factorilor interesați cu privire la reglementarea zonei din punct de vedere al fondului construit este:

- schimbarea destinației funcționale a terenului în proprietate pentru amplasarea unor construcții care să răspundă necesităților economice – hale depozitare unelte și echipamente în domeniul construcțiilor;
- stabilirea indicatorilor urbanistici POT / CUT ;
- rezolvarea echipării edilitare corespunzătoare funcțiunii propuse;

Consultarea publică va evidenția solicitările cetățenilor și ale proprietarilor terenurilor învecinate de a avea reglementat teritoriul, în condițiile respectării legislației în vigoare.

Documentația prezenta își propune :

- Analizarea situației existente pe teren la data întocmirii prezentei documentații, coreland condițiile particulare generate de amplasament și de vecinătățile existente, cu cerințele funcționale ale datelor de temă solicitate de beneficiar;
- integrarea funcțiunii propuse în cadrul zonei funcționale propuse, a condițiilor generale de realizare pe teren a construcției propuse.
- Identificarea posibilităților de asigurare a echipării tehnico-edilitare adecvate.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

In ceea ce privește stabilitatea terenului, la aceasta data, sectorul de teren nu este afectat de fenomene geologice care sa pună în pericol stabilitatea obiectivului .

Prin ridicarea topografica se prezinta terenurile studiate ca fiind plane; cota generala este la nivelul drumului.

3.2. Prevederi ale PUG

Conform P.U.G. Ploiesti, terenul studiat are destinatia functionala **TEa - zona culturi agricole si retele tehnico-edilitare**

Prin RLU aferent PUG sunt stabiliti urmatorii indicatori urbanistici pentru aceasta zona:

POT maxim = 40%, CUT maxim 1.5.

BILANT TERITORIAL - SITUATIA EXISTENTA	SUPRAFATA	%
TEa - zona culturi agricole si retele tehnico-edilitare	36797 mp	91.19
Ccr - cai de comunicatii rutiere	3556 mp	8.81
ZONA DE STUDIU	40353 mp	100.00

Conform P.U.G. Ploiesti, **profilul aprobat pentru str. Titan (De 304) este :**

- Parte carosabila 2 x 3.50m
- Acostament 2 x 1.50m
- Ampriza drumului, conform profilului 18-18 este de 10m.

Nu este stabilit regimul de alinere al constructiilor.

In prezent, str. Titan are o banda carosabila pe sens, marginite pe ambele parti de trotuare si spatii verzi - variabile. In zona studiata, ampriza drumului este de 13.2-14.8m.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Valorificarea amplasamentelor, o funcționare optimă a întregului ansamblu și o încadrare a acestuia în structura zonei au fost factorii de bază ce au determinat investitia propusa.

Amplasarea obiectivelor in cadrul terenului se va realiza luand in calcul forma terenului, altimetria terenului, amplasarea terenului in raport cu elementele de cadru natural si construit existente pe teren si in vecinatate, si de pozitia acestuia fata de principalele artere de circulatie din zona.

3.4. Modernizarea circulației

Se propune mentinerea pozitiei accesului carosabil existent, ce va fi amenajat corespunzator.

Aleile carosabile si accesul vor avea infrastructura specifica de tip carosabila, cu strat de uzura din beton asfaltic, adaptat tipului de trafic din incinta.

Pantele transversale si longitudinale proiectate pe platformele incintei se incadreaza intre 1,0-2,5% si au rolul de a conduce apele de suprafata spre sistemul de colectare a apelor pluviale de pe platformele carosabile.

3.5. Zonificare funcțională - reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

• OBIECTIVE NOI SOLICITATE PRIN TEMA PROGRAM

Din punct de vedere functional destinatia propusa pentru terenul ce urmeaza a fi reglementat va fi:

ID – zona industrie si depozitare

Conform cerintelor functionale si comenzii beneficiarului, viitoarea zona va cuprinde urmatoarele dotari/ constructii:

- hale de depozitare - constructie regim de inaltime P;
- sedii de birouri – aferente fiecarei hale – regim de inaltime P
- Amenajare parcare;
- Spatii verzi;

Imprejmuire;
Platforma depozitare deseuri/ colectare selectiva;
Utilitati (bazin vidanjabil impermeabil, gospodarie apa incendiu-dupa caz)

P.O.T.– procentul de ocupare a terenului se propune a fi maximum 50%

C.U.T.– coeficientul de utilizarea a terenului se propune a fi de maximum 1.5 ;

Regimul de inaltime pentru imobile va fi de maxim P+2E, H max +12.0m.

Regimul de aliniere a constructiilor: 12.0m din ax str. Titan, conform profil 18'-18'.

Suprafata edificabila maxima se va incadra in retragerile minime:

3.0m/3.6m fata de limita de sud

3.0m fata de limita de nord

Intre 5.6 si 9.3mm fata de limita vest, la limita zonei de siguranta CF.

Alinierea constructiilor : intre 2.8-3.3m de la aliniament str. Titan, conform profil 18'-18' propus; se pastreaza aliniamentul existent.

BILANT TERITORIAL	SITUATIA EXISTENTA		REGLEMENTARI URBANISTICE	
	SUPRAFATA	%	SUPRAFATA	%
ID - unitati industriale si depozitare	0 mp	0.00	16500 mp	40.89
TEa - culturi agricole si retele tehnico-edilitare	36797 mp	91.19	20297 mp	50.30
Ccr - cai de comunicatii rutiere	3556 mp	8.81	3556 mp	8.81
ZONA DE STUDIU	40353 mp	100.00	40353 mp	100.00

• **FUNCTIONALITATEA, AMPLASAREA SI CONFORMAREA CLADIRILOR**

Zona edificabilă permite mai multe scenarii de distribuire a suprafeței maxime construite.

Se propune amplasarea unor hale de depozitare tinand cont de orientarea generala a terenului si de constructiile invecinate.

• **PRINCIPII DE COMPOZITIE, PENTRU REALIZAREA OBIECTIVELOR NOI**

Prin demersurile initiatorilor lucrarii, se va realiza o constructie de tip industrial, adecvata contextului arhitectural in dezvoltare .

Constructiile propuse vor avea structura de rezistență din stâlpi și grinzi metalice, cu fundații de tip pahar sub placa de beton armat.

Pereții de închidere sunt realizați din panouri tip sandwich. Acoperisul va fi tip sarpanta, pe structura metalica.

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

• **ALIMENTAREA CU APĂ RECE**

Alimentarea cu apă rece se va face prin racordul de la rețeaua existenta în zonă. Soluția de alimentare se va alege în funcție de avizul de specialitate comparat cu necesarul de apă pentru noua investiție.

• **CANALIZAREA MENAJERĂ ȘI CANALIZAREA PLUVIALĂ**

Canalizarea menajeră a obiectivelor se va rezolva in sistem propriu – bazin vidanjabil impermeabil. Apele pluviale vor fi preluate prin sisteme de jgheaburi si burlane apoi infiltrate in spatiul verde prin sistematizarea verticala a terenului.

• **ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICĂ**

Sursa de bază pentru alimentarea cu energie electrică va fi rețeaua de distribuție urbană existenta in zona.

Ca alternativa la bransamentul la rețeaua existenta, pe invelitoare se vor monta panouri fotovoltaice , asezate pe sine lestate pe invelitoare; acestea vor respecta azimutul si inclinarea necesara, precum si cerintele legate de greutatea ansamblului si de incarcările suplimentare generate de factorii meteorologici (vant, zapada, chiciura).

• **ENERGIA TERMICĂ (APĂ CALDĂ MENAJERĂ ȘI ÎNCĂLZIRE/CLIMATIZARE)**

Climatizarea se va realiza cu ajutorul unitatilor principale tip split, avand condensatoare montate la exterior, cu functionare pe curent electric .

3.7. Protecția mediului

Pentru a se evita poluarea mediului ambiant, construcțiile viitoare vor respecta condițiile normelor igienico – sanitare în ceea ce privește evacuarea reziduurilor menajere și a celor rezultate în urma depozitării și evacuarea deșeurilor. Pentru depozitarea acestora se vor asigura loc special de colectare cu pubele.

Evacuarea acestora se va realiza periodic, în baza unui contract de salubritate cu o firmă abilitată de a efectua astfel de servicii.

Vor fi respectate normele de igienă privind mediul de viață al populației și normele de protecția muncii în vigoare.

• Organizarea sistemelor de spații verzi

În vederea protejării mediului inconjurător, minimum 15% din suprafața parcelei va fi amenajată ca spațiu verde ; spațiile neconstruite și neocupate de accese , platforme și trotuare de gardă sau echipamentele tehnico edilitare vor fi înierbate și plantate .

3.8. Obiective de utilitate publică

Obiectivele de utilitate publică vor fi în regim privat și se vor amplasa astfel încât să răspundă cerințelor utilizatorilor și vor respecta normele specifice. Tipurile de utilizări vor fi detaliate în Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ.

Tipul de proprietate

În teren au fost identificate următoarele tipuri de proprietate :

Proprietate publică - domeniul public de interes local reprezentat de trama stradala.

Proprietate privată - teren proprietate privată a persoanelor fizice .

Circulația terenurilor

Având în vedere că profilul 18-18 aprobat în PUG este pentru drum de exploatare și nu mai corespunde situației existente pe teren, se propune aprobarea profilului 18'-18' pentru str. Titan . Aplicarea acestuia nu necesită cedarea de teren către domeniul public.

4. CONCLUZII

Propunerile de dezvoltare urbanistică făcute prin prezenta documentație se înscriu atât în cerințele temei-program. Planul Urbanistic Zonal va fi cuprins în cadrul P.U.G.-ului la actualizarea acestuia după aprobarea în Consiliul Local Ploiești.

Pentru administrația publică locală, amplasarea și dezvoltarea zonei, cu impact minim asupra mediului, este mai mult decât benefică atât pentru bugetele locale cât și pentru comunitate.

Analizând reglementările enunțate în prezentul studiu, rezultă următoarele concluzii:

- nu afectează caracterul general al zonei
- concorda cu tipul celorlalte investiții din zonă .

• CATEGORII DE COSTURI CE SE VOR SUPORTA DE INVESTITORII PRIVATI

- costurile aferente dezvoltării rețelei de circulație interioare în zona studiată .
- costurile aferente extinderilor de rețele interioare existente către obiectivul propus.

• CATEGORII DE COSTURI CE CAD ÎN SARCINA AUTORITĂȚII PUBLICE LOCALE

- costurile aferente lucrărilor de investiții pe terenurile aflate în proprietatea publică locală.

• MASURI ÎN CONTINUARE

- Avizarea SO/PUZ în CTATU Ploiești
- Aprobarea PUZ prin Hotărâre a Consiliului Local al mun. Ploiești
- Întocmirea documentațiilor pentru obținerea autorizației de construire a obiectivelor propuse (clădiri, infrastructură – drum acces, rețele și utilități)

Intocmit,
arh. Mirela Craciun