

MEMORIU JUSTIFICATIV

**PUZ - SCHIMBARE DESTINATIE TEREN DIN
ZONA UNITATI INDUSTRIE NEPOLUANTA
IN ZONA PENTRU INSTITUTII SI SERVICII
DE INTERES GENERAL SI ZONA DE
LOCUINTE COLECTIVE-
PENTRU CONSTRUIRE PARC COMERCIAL
– RETAIL PARK SI MAGAZIN DE TIP
RETAIL, LOCUINTE COLECTIVE SI
FUNCTIUNI COMPLEMENTARE**

Strada Gageni , nr. 92
PLOIESTI

CAP. 1 INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A INVESTITIEI

- Denumirea lucrării: **PUZ “SCHIMBARE DESTINATIE TEREN DIN ZONA UNITATI INDUSTRIE NEPOLUANTA IN ZONA PENTRU INSTITUTII SI SERVICII DE INTERES GENERAL SI ZONA DE LOCUINTE COLECTIVE PENTRU CONSTRUIRE PARC COMERCIAL – RETAIL PARK SI MAGAZIN DE TIP RETAIL, LOCUINTE COLECTIVE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE**
- Amplasament: Strada Gageni, nr. 92, Ploiesti
- Initiator: DOMENIILE ALEXANDRION RHEIN 1892 SA
- Beneficiar: DOMENIILE ALEXANDRION RHEIN 1892 SA
- Faza de proiectare : PLAN URBANISTIC ZONAL
- Elaborator: SC ZAB TEN CONSULTING SRL
- Data elaborării: AUGUST 2022

1.2. OBIECTUL STUDIULUI

Prezentul studiu a fost initiat de catre societatea comerciala DOMENIILE ALEXANDRION RHEIN 1892 SA , proprietara a unui teren cu suprafata de 33 019mp din acte (33 841mp din masuratori) aflat in partea de nord a Municipiului Ploiesti, foarte aproape de Spitalul Judetean Ploiesti.

Acest studiu este necesar intrucat proprietarul doreste schimbarea destinatiei terenului in scopul amenajarii unei 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 unei parti a acestui teren in zona de institutii si servicii de interes general si o a doua parte in zona de locuinte colective si instituirea unor reglementari urbanistice specifice noilor functiunii solicitate.

In vederea realizarii noilor investitii, prezenta documentatie 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 in zona

1.3. SURSE DOCUMENTARE

- P.U.G. –Municipiul Ploiesti
- P.U.D. Construire hala de depozitare

- 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 DEZVOLTARII

2.1. EVOLUTIA ZONEI

Zona in care se afla suprafata de teren studiata face parte din Cartierul Nord al Municipiului Ploiesti.

Cartierul Nord este unul din cartierele bine realizate din punct de vedere urbanistic, beneficiind de spatii verzi ample intre constructiile de locuinte colective si de dotari si echipamente necesare locuirii bine repartizate in teritoriu. In acest cartier interventiile urbanistice au fost minore datorita lipsei de teren disponibil.

Parcela de teren care genereaza prezentul studiu urbanistic a apartinut initial fostei societati comerciale SC Vinalcool Prahova SA, societate economica cu profil industrial, ce avea ca obiect de activitate imbueierea bauturilor alcoolice si a vinului. Ulterior societatea mai sus amintita a fost preluata de SC Cramele Halewood SRL, care a mentinut profilul de activitate initial si a modernizat capacitatile de productie.

In momentul de fata societatea care detine terenul, DOMENIILE ALEXANDRION RHEIN 1892 SA doreste schimbarea destinatiei terenului in 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 nord a acestuia, foarte aproape de Spitalul Judetean Ploiesti.

Parcela de teren cu suprafata de 33 019mp din acte (**33 841mp din masuratori**) este inclusa in UTR N-13 conform Planului Urbanistic General si are acces din strada Gageni, o artera de circulatie majora la nivelul Municipiului Ploiesti.

Din punct de vedere urbanistic terenul studiat este incadrat in zona unitatilor industriale nepoluante, (**In**) intr-un peisaj urban discontinuu.

Suprafata de teren inclusa in cadrul studiului urbanistic este de **65 745 mp** si inglobeaza pe langa parcela de teren aflata in proprietatea beneficiarului proiectului si zonele vecine acesteia.

2.3. CIRCULATIA

Accesul pe terenul analizat se face din strada Gageni.

Aceasta artera de circulatie asigura accesul dinspre si inspre localitatile Paulesti si Plopeni si mai departe catre orasul Slanic. Strada Gageni este o artera de circulatie de categoria a doua, avand doua benzi de circulatie pe fiecare sens cu un spatiu verde median. Pe tronsonul pe care se afla proprietatea studiata pe strada Gageni se afla si linia de tramvai a traseelor 101 si 102 .

2.4. OCUPAREA TERENURILOR

Suprafata studiata in prezentul proiect urbanistic este de 65745mp.

Suprafata de teren propusa a fi reglementata prin PUZ este de 33 019mp din acte si 33 841mp din masuratori.

Pe suprafata de teren supusa studiului se afla actualmente 10 constructii, insumand 8 418 mp - suprafata construita la sol si o suprafata desfasurata de 11 834mp.

Dintre cele 10 constructii cea mai importanta este constructia C2 avand o suprafata construita la sol de 7 610mp care a adapostit hala de depozitare si industrializare a bauturilor spirtoase.

Pe terenul neocupat de cladiri, sunt amenajate parcaje, circulatii rutiere si pietonale, spatii verzi dar si spatii plantate cu vita de vie.

Terenul ce urmeaza a fi reglementat se afla partial in cadrul sitului arheologic – Asezare –cod LMI PH-I- m- B-16117.

Pe terenul ce urmeaza a fi reglementat, valoarea indicatorilor urbanistici actualmente este de 24.87% pentru POT si 0.35 pentru CUT.

2.5. ECHIPAREA EDILITARA

SITUATIA EXISTENTA

In cadrul amplasamentului studiat sunt prezente retele edilitare, constructiile existente fiind bransate la toate tipurile de utilitati; (retea de distributie a apei potabile, retea de canalizare a apelor uzate, 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 nordica a Municipiului Ploiesti.

Vecinatatile terenului cu suprafata totala de 33 841, mp ce a generat prezentul studiu sunt urmatoarele:

la nord-est - parcele cu locuinte individuale avand regim de inaltime P +1 + M – Crtier Triumf-Eden si zona destinata unor unitati de transport

la sud-est zona amenajata ca autogara Ploiesti Nord

la sud-vest spatii destinate serviciilor de reparatie si intretinere auto si Strada Gageni

la nord vest zona de circulatii, acces cartier Triumf-Eden

Terenul este plan, ne prezentand 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 N-13** conform prevederilor Planului Urbanistic General al Municipiului Ploiesti.

Conform P.U.Z, aprobat cu HCL 405 din 31-10-2017, zona studiata este inclusa preponderent in **Zona unitatilor industriale (I), - industrie nepoluanta (In)**

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

O mica parte a terenului propus spre reglementare este incadrat in **Zona spatii verzi si perdele de protectie (SP)**(o fasie de teren cu latimea de 2m adiacenta laturilor de nord-est si nord vest a zonei destinate institutiilor si serviciilor - a se vedea Plan Situatie Existenta).

3.3. MODERNIZAREA CIRCULATIEI – CAPACITATI DE TRANSPORT

Investitiile propuse a se realiza vor mentine accesul din strada Gageni.

Se vor amenaja 3 accese care sa deserveasca cele 3 zone de amenajari propuse. Aceste 3 accese vor avea cate 2 sensuri de circulatie si vor functiona doar cu relatie de dreapta.

Pe amplasament vor fi realizate noi circulatii rutiere si pietonale care sa deserveasca noile investitii propuse.

În interiorul incintei, adiacent noilor spații comerciale propuse se vor amenaja și un număr de 360 de locuri de parcare pentru autoturisme.

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

Se preconizează ca să fie realizate un număr cuprins între 140 și 150 de unități locative în cele două imobile de locuințe colective propuse.

În subsol vor fi realizate 196 de locuri de parcare și la nivelul solului un număr de 42 de locuri de parcare, deci în total 238 de locuri de parcare.

Aprovizionarea spațiilor comerciale propuse se va face cu ajutorul camioanelor de transport marfuri autorizate în spațiul urban. Pentru aprovizionare se vor folosi autoutilitare și autocamioane de maximum 7,5 tone.

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

Suprafața de teren care generează studiul urbanistic este de 33841mp. Planul Urbanistic Zonal propune reglementări din punct de vedere urbanistic doar pentru această suprafață de teren.

Având în vedere modificările propuse **se va introduce o nouă Unitate Teritorială de Referință- UTR N-13A.**

Prin PUZ-ul solicitat se va schimba destinația terenului **din zona unităților industriale în zona de instituții și servicii de interes general și zona de locuințe colective.**

Zona spații verzi și perdele de protecție (SP) stabilită prin documentațiile urbanistice aprobate, va fi menținută și se va mai adăuga la aceasta și o fasie cu lățimea de 2m în partea de nord-vest a zonei destinate locuințelor colective

Pentru noua **zona de instituții și servicii** propusă se stabilesc și noi indicatori urbanistici maximali: **POT max 50 % și CUT max 1,5 .**

Regimul maxim de înălțime al construcțiilor comerciale va fi de P+1E, în fapt regimul de înălțime actual. (**H max construcții comerciale = 12,50m**).

Invelitoarea construcțiilor se va putea realiza atât în sistem sarpanta cât și în sistem terasa.

Înălțimile maxime admise pentru elementele de prezentare și publicitate vor fi următoarele:

–pentru elementele de tip unipol înălțimea maximă admisă va fi de 30,00 m,

- pentru elementele de tip totem și panouri publicitare va fi de 12,00m.

Elementele publicitare si anexele tehnice se pot amplasa in afara edificabilului si vor fi exceptate de la POT si CUT.

Pentru aceasta zona functionala se propune mentinerea unui procent de 10% a spatiilor verzi amenajate.

Pentru **zona de locuinte colective** propusa se vor stabili si noi indicatori urbanistici maximali: **POT max 35 % si CUT max 2,5**.

Pentru aceasta zona se va mentine o suprafata de minimum 20% ca spatiu verde amenajat

Regimul maxim de inaltime va fi de S+P+6E. (Hmax = 26,00m)

SOLUTIA DE AMENAJARE PROPUA

Prin documentatia urbanistica propusa se va schimba destinatia terenului studiat din zona destinata unitatilor industriale partial in zona destinata institutiilor si serviciilor de interes general si partial in zona de locuinte colective, studiindu-se si modul de amenajare a 2 complexe comerciale si a doua imobile de locuinte colective.

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

Terenul va fi impartit in 3 zone functionale astfel:

Zona de institutii si servicii – 25 348mp

Zona de locuinte colective – 7 235mp

Zona spatii verzi si perdele de protectie – 1 258 mp

Bilant teritorial – zone functionale pe suprafata de teren reglementata

	mp	%
Institutii si servicii de interes general (IS)	25 348	74,9 %
Locuinte colective (Lc)	7 235	21,4 %
Spatii verzi si perdele de protectie (SP)	1 258	3,7%
TOTAL	33 841	100

3.5. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

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

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.

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

3.6. PROTECTIA MEDIULUI

Investitiile noi propuse vor fi realizate respectandu-se normele in vigoare de protectie a mediului. In momentul demararii locurilor de constructie a noilor investitii 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 si apele pluviale vor fi deversate in Paraul Dambu, in prealabil fiind filtrate respectandu-se prevederile cuprinse in Legea Apelor 107 / 1996.

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 33 841 mp reglementata prin PUZ se afla in proprietatea privata a societatii DOMENIILE ALEXANDRION RHEIN 1892 SA.

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 unei zone 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 santier
- Realizarea extinderilor de rețele edilitare,
- Construirea corpurilor de construcție propuse
- Finalizarea lucrărilor și curățarea zonei ocupate de santier
- Refacerea eventualelor efecte ale santierului

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

Investițiile propuse a se realiza vor veni în sprijinul populației zonei, oferind servicii de comerț cu produse de larg consum, pentru o zonă de locuințe dens construită și neacoperită suficient de astfel de servicii.

În această zonă cu un potențial major de dezvoltare, valorificarea unor terenuri industriale, printr-un proces de reconversie funcțională, va contribui la îmbunătățirea calității mediului urban și va avea și alte implicații benefice la nivel municipal, optimizând întreaga zonă.



Intocmit,
Urb. Vladimir Cazan