

24. MAI. 2023

## MEMORIU JUSTIFICATIV

### PLAN URBANISTIC ZONAL

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

Strada Rudului , nr. 262  
PLOIESTI

## **CAP. 1 INTRODUCERE**

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

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

### **1.2. OBIECTUL STUDIULUI**

Prezentul studiu a fost initiat de catre societatea comerciala SC MERCURY PROPERTY DEVELOPMENT SRL, proprietara a unui teren cu suprafata totala de 166 511mp din acte ( 145 772mp din masuratori) aflat in partea de sud-vest a Municipiului Ploiesti, in zona industriala de vest a municipiului ce este delimitata de Cartierul Eroilor la est si Cartierul 9 Mai la nord-vest.

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, o parte a terenului (110 500mp) este incadrata in zona unitatilor industriale, a unitatilor industriale de transport si a zonelor verzi, o alta parte (30 400 mp) este incadrata in zona unitatilor mici si mijlocii productive si de servicii si o ultima parte avand suprafata de aproximativ 5000mp este incadrata in zona culoarelor si a fasilor verzi de protectie. Prin Planul Urbanistic Zonal solicitat se doreste schimbarea destinatiei terenurilor si incadrarea intregii suprafete de teren in zona de institutii si servicii, in zona mixta – institutii, servicii si locuinte colective, zona de locuinte colective si o zona verde destinata amenajarilor sportive. Se doreste de asemenea si instituirea unor reglementari urbanistice specifice noilor functiunii propuse.

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 în zona

### **1.3. SURSE DOCUMENTARE**

- P.U.G. –Municipiul Ploiesti
- REACTUALIZARE SI MODIFICARE « PUZ Zona Garii de Vest – Artera de legatura Sud-Vest »
- 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 în care se afla suprafata de teren studiata, face parte din Zona industrială de vest a Municipiului Ploiesti.

Pe terenul studiat a functionat 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 astfel:

- **zona unitatilor industriale, a institutiilor si serviciilor si a zonelor verzi (Inex/IS/Ppr)** in cadrul UTR V-9 conform Planului Urbanistic General

- **zona unitatilor industriale, a unitatilor industriale de transport si a zonelor verzi (Inex/It/Ppr)** in cadrul UTR V-10 conform Planului Urbanistic General,

- **zona unitatilor mici si mijlocii productive si de servicii si spatii verzi (A2)** conform PUZ Zona Garii de Vest artera de legatura Gara de Sud-Gara de Vest.

Suprafata de teren inclusa in cadrul studiului urbanistic este de **324 500mp** si inglobeaza pe langa parcela 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 studiata prin PUZ este de 324 500mp si include parcela de teren ce urmeaza a fi reglementata – 145 772mp dar si zonele din vecinatatea parcelei.

Vecinatatile amplasamentului reglementat sunt ocupate astfel:

- In partea de nord un cartier nou de locuinte colective avand un regim de inaltime de P+6, P+7
- In partea de est se afla o serie de incinte ale unor foste unitati industriale (SC TMUCB SA, SC INSPET SA, SC Faoxim SRL) care si-au incheiat activitatea sau si-au relocat punctele de lucru. Actualmente aceste incinte sunt parasite, astfel incat in zona nu exista trafic greu sau activitati poluante ce ar putea afecta investitiile propuse prin prezentul PUZ.
- In partea de sud-est pe amplasamentul fostei societati SC TRANSCHIM SA isi desfasoara activitatea o societate avand ca obiect de activitate reparatiile auto - SC Chedra SRL. Aceasta societate nu este generatoare de noxe.
- In partea de sud si sud-vest a amplasamentului studiat vecinatatea acestuia o reprezinta terenul liber aflat in proprietatea Municipiului Ploiesti pe care se va realiza artera de legatura intre Gara de Vest si Gara de sud. Dincolo de aceasta fasie de teren cu latimea medie de 21 m, se afla zone ample neutilizate dar si incintele unor unitati ce aveau ca obiect de activitate productia sau reparatia elementelor de infrastructura feroviara (SC Impregnat Traverse din Lemn SA Suceava, SC SUDAREC SA) In momentul de fata si in aceasta zona activitatile industriale sunt absente, astfel incat nu exista surse de poluare care ar putea afecta viitarele functiuni propuse prin PUZ.
- In partea de nord vest se afla 2 blocuri de locuinte colective.

Pe suprafata de teren propusa a fi reglementata prin PUZ (145 772mp) 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.

Cele mai bine conservate amenajari sunt cele ce reprezentau baza sportiva a platformei industriale.

Restul terenului este 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. Aceste retele sunt prezente pe strazile Libertatii si Intrarea Sondelor si pot fi extinse catre amplasament.

În partea de nord-vest a amplasamentului în imediata vecinătate a limitei de proprietate se află o rețea majoră de termoficare. Fata de această rețea, noile investiții vor menține zonele de protecție stabilite prin avizul detinatorului acesteia.

## **2.6. PROBLEME DE MEDIU**

Intrucât în momentul de față sunt închise activitățile industriale, pe amplasamentul studiat nu se mai produc noxe sau alte deseuri rezultate din activitățile productive.

Pe teren datorită îndelungii activități de rafinare a petrolului, există zone contaminate cu deseuri petroliere, ce vor trebui identificate și decontaminate.

**Societatea SC MERCURY PROPERTY DEVELOPMENT SRL, proprietara terenului având suprafața de 145 772mp, prin declarația notarială din 18 noiembrie 2022 având nr. de încheiere de autentificare nr. 2575 și-a asumat preluarea tuturor obligațiilor de mediu ce pot apărea pe parcursul implementării proiectului imobiliar și în măsura în care vor fi identificate reziduri de hidrocarburi acestea vor fi neutralizate și îndepărtate.**

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 află în zona sud-vestică a Municipiului Ploiești.

Vecinătățile terenului cu suprafața totală de 145 772mp ce a generat prezentul studiu sunt următoarele:

- la nord – cartier nou de locuințe colective
- la est – zona cu unități de producție, transporturi și servicii
- la sud și sud-vest – artera de circulație majoră propusă prin documentațiile urbanistice.
- la vest – zona de locuințe colective

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

### **3.2 PREVEDERI ALE DOCUMENTATIILOR DE URBANISM APROBATE**

Cea mai mare parte a suprafeței de teren propuse a fi reglementată prin PUZ face parte din **UTR V-10 și UTR V-9** conform prevederilor Planului Urbanistic General al Municipiului Ploiești.



Conform P.U.G, aprobat cu HCL 209 din 1999 si HCL 382 din 2009, suprafata de teren de 67 236mp din cadrul parcelei studiate este inclusa in **Zona unitatilor industriale, a unitatilor industriale de transport si a zonelor verzi (Inex/It/Ppr)**, 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 aceleiasi documentatii PUG o suprafata de teren de 32 019mp este inclusa in **zona unitatilor industriale in extindere, institutiilor si serviciilor si a spatiilor verzi. (Inex/IS/Ppr)**

Pentru aceasta zona functionala este prevazut un **POT max= 20% si un CUT max= 1**

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 fasiiilor verzi de protectie** cu interdictie de construire.

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

Conform Planului de Mobilitate Urbana Durabila pentru Polul de Crestere Ploiesti, jud Prahova a inregistrat un indice de motorizare de 226 autoturisme la 1000 de locuitori la nivelul anului 2015, iar in Municipiul Ploiesti, in prezent, este de 416 de autoturisme la 1000 de locuitori.

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 în această fază de proiectare s-a propus o altă arteră de circulație pe direcția nord-est - sud-vest, paralela cu prima, care să închidă un inel de circulație și să delimiteze parcele destinate funcțiunilor propuse. Această a doua arteră de circulație va debuta în artera de legătură dintre Gara de Vest și Gara de Sud propusă prin documentațiile urbanistice aprobate.

În faza finală terenul studiat va avea 6 accese din care 4 vor fi în artera de legătură dintre Gara de Vest și Gara de Sud celelalte 2 vor fi legături cu circulația existentă din strada Intrarea Sondelor.

Cele două accese propuse din strada Intrarea Sondelor, se vor continua cu două stăzi locale, perpendiculare pe cele 2 artere descrise anterior. Aceste stăzi vor asigura accesul pe direcția nord-vest, sud-est și vor putea fi prelungite pe proprietățile adiacente astfel încât să fie conectate cu strada Rudului. (a se vedea planșa nr.3 Reglementari).

În interiorul incintelor delimitate de arterele de circulație propuse, adiacent noilor construcții propuse, se vor amenaja locuri de parcare, al căror număr va fi stabilit în conformitate cu legislația în vigoare.

Pentru zonele de locuințe colective se vor amenaja parcuri 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.

Aprovizionarea spațiilor comerciale propuse se va face cu ajutorul camioanelor de transport marfuri autorizate în spațiul urban.

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

Suprafața de teren care generează studiul urbanistic este de 166 511mp din acte ( 145 772mp din măsuratori). 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 V-10A.**

Prin PUZ-ul solicitat se va schimba destinația actuală a terenului, din **Zona unităților industriale, a unităților industriale de transport și a zonelor verzi (Inex/It/IS), zona unităților industriale în extindere, instituțiilor și serviciilor și a spațiilor verzi. (Inex/IS/Ppr) și Zona unităților mici și mijlocii, productive și de servicii și spații verzi (A2) în zona de instituții și servicii, zona mixtă pentru instituții și servicii și locuințe colective, zona de locuințe colective și zona verde amenajări și construcții pentru sport, agrement și perdele de protecție.**

Pentru **zona de instituții și servicii** propusă se stabilesc și noi indicatori urbanistici maximi: **POT max 60 % și CUT max 1,5 .**

Regimul maxim de înălțime al construcțiilor comerciale va fi de S+P+2E.

**H max cornișă = 11,00m**



**Hmaxim coama = 14.00m**

**Invelitoarea constructiilor se va putea realiza atat in sistem sarpanta cat si in sistem terasa.**

Inaltimile maxime admise pentru elementele de prezentare si publicitate vor fi urmatoarele:

**-pentru elementele de tip unipol inaltimea maxima admisa va fi de 30,00 m,**

**- pentru elemetele de tip totem si panouri publicitare va fi de 12,00m.**

**Elementele publicitare si anexe 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 minimum 5% a spatiilor verzi amenajate.

Edificabilul pentru aceasta zona functionala a fost stabilit astfel:

- 10,00m, fata de limita aliniamentului la artera publica de circulatie ce va face legatura dintre Gara de Vest si Gara de Sud
- 12,00m si 10,00m fata de axele arterelor de circulatie nou propuse
- 7.00m fata de limita de proprietate  
(a se vedea plansa nr. 3 – Reglementari Urbanistice – Zonificare)

Pentru **zona mixta institutii servicii si locuinte colective** propusa se stabilesc si noi indicatori urbanistici maximali: **POT max 50 % si CUT max 2,5.**

Regimul maxim de inaltime al constructiilor din cadrul acestei zone functionale va fi de S+P+6E.

**H max cornisa = 23,00m**

**Hmaxim coama = 26.00m**

**Invelitoarea constructiilor se va putea realiza atat in sistem sarpanta cat si in sistem terasa.**

**Elementele publicitare si anexe 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 minimum 20% a spatiilor verzi amenajate.

Edificabilul pentru aceasta zona functionala a fost stabilit astfel:

- 12,00m si 10,00m fata de axele arterelor de circulatie nou propuse
- 14.00m fata de limita de proprietate  
(a se vedea plansa nr. 3 – Reglementari Urbanistice – Zonificare)

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

Regimul maxim de inaltime al constructiilor din cadrul acestei zone functionale va fi de S+P+6E.

**H max cornisa = 23,00m**

**Hmaxim coama = 26.00m**

Pentru parcelele ocupate de locuinte colective se propune mentinerea unui procent de minimum 20% a spatiilor verzi amenajate. Edificabilul pentru aceasta zona functionala a fost stabilit astfel:

- 12,00m si 10,00m fata de axele arterelor de circulatie nou propuse
- 7,00m , 10.00 si respectiv 14.00m fata de limita de proprietate (a se vedea plansa nr. 3 – Reglementari Urbanistice – Zonificare)

Pentru **zona verde amenajari si constructii pentru sport si agrement** propusa se stabilesc si noi indicatori urbanistici maximali: **POT max 50 % si CUT max 1 .**

Regimul maxim de inaltime al constructiilor din cadrul acestei zone functionale va fi de S+P+1E.

**H max cornisa = 8,00m**

**Hmaxim coama = 11.00m**

Edificabilul pentru aceasta zona functionala a fost stabilit astfel:

- 12,00m fata de axele arterelor de circulatie nou propuse
  - 5,00m fata de limita de proprietate
- (a se vedea plansa nr. 3 – Reglementari Urbanistice – Zonificare)

## **SOLUTIA DE AMENAJARE PROPUSA**

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, zona de locuinte colective precum si zona pentru complexe sportive.

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

Terenul va fi impartit in 5 zone functionale astfel:

**Zona de institutii si servicii – 73 496mp (din care minimum 5% zone verzi – 3675mp)**

**Zona de locuinte colective – 19 430mp(din care 20% spatii verzi – 3886mp)**

**Zona mixta institutii servicii si locuinte colective – 15 355mp(din care 20% spatii verzi – 3071mp)**

**Zona verde :**

**a. destinata amenajarilor si constructiilor pentru sport si agrement – 12 272 mp**

**b. destinata plantatiilor de protectie – 5 910 mp**

**(Total zona verde amenajata 28 814mp, - 19,76% din intreaga parcela de teren reglementata)**

**Zona pentru cai de comunicatie – 20 334mp****Bilant teritorial – zone functionale pe suprafata de teren reglementata**

	EXISTENT		PROPUS	
	mp		mp	%
<b>Unitati industriale, institutii servicii, spatii verzi (Inex/IS/Ppr)</b>	32 019	22%	0	0%
<b>Unitati industriale, unitati transporturi, spatii verzi (Inex/It/Ppr)</b>	67 236	46%	0	0%
<b>Unitati mici si mijlocii, productive si de servicii si spatii verzi</b>	30 441	21	0	0%
<b>Cai de comunicatie rutiera si pietonala(CCr)</b>	14 459	10%	20 334	14,0%
<b>Institutii si servicii de interes general (IS)</b>	0	0%	73 496	50,4 %
<b>Locuinte colective (Lc)</b>	0	0%	18 686	12,8 %
<b>Institutii si servicii si locuinte colective</b>	0	0%	15 074	10,3%
<b>Zona verde – sport si agrement (Vsa)</b>	0	0%	12 272	8,5%
<b>Zona verde – plantatii de protectie (Vpp)</b>	0	0%	5 910	4,0%
<b>TOTAL</b>	<b>145 772</b>	<b>100%</b>	<b>145 772</b>	<b>100%</b>

Deși pe toate zonele industriale aflate în vecinătatea amplasamentului studiat nu mai sunt activități generatoare de noxe, soluția de mobilare a parcelei pentru zonele de locuințe colective a prevăzut amenajarea unor bariere verzi de protecție de minimum

**3.00m, fata de vecinatatile reprezentate de fostele unitati industriale pentru a nu exista incompatibilitati intre functiunile prouse prin PUZ si functiunile stabilite prin PUG.**

**Distanța minimă dintre locuințele colective propuse și zonele vecine ce au funcțiuni industriale va fi de 18.00m.**

Parcela de teren reglementată prin prezentul PUZ a fost mobilată orientativ (planșa nr. 6- Mobilare orientativă a parcelei). S-au propus o serie de construcții în cadrul fiecărei zone funcționale și un număr de locuri de parcare în conformitate cu reglementările urbanistice în vigoare.

Construcția C1- institutii și servicii (P)  $Sc = 2\,520\text{mp}$

Nr. parcarei propuse - 63 locuri la sol

Construcția C2- spații comerciale (P)  $Sc = 2\,452\text{mp}$

Nr. parcarei propuse - 140 locuri la sol

Construcția C3- spații comerciale (P)  $Sc = 4\,977\text{mp}$

Nr. parcarei propuse - 278 locuri la sol

Construcțiile C4, C5, C6, C7- spații comerciale și de servicii

$Sc = 18\,035\text{mp}$  (P)

Nr. parcarei propuse - 576 locuri la sol

Construcția C8- spații comerciale și locuințe colective

$Sc$  spații comerciale =  $2\,518\text{mp}$

$Sc$  bloc locuințe colective 6 niveluri (P+6 parter comercial) =  $1\,266\text{mp}$  (72 apartamente)

Nr. parcarei propuse - 112 locuri la sol

- 59 locuri la subsol

Construcția C9 și C10- spații comerciale și locuințe colective

$Sc$  spații comerciale =  $1\,690\text{mp}$

$Sc$  bloc locuințe colective 6 niveluri (P+6 -parter comercial =  $660\text{mp}$  (36 apartamente)

$Sc$  bloc locuințe colective 7 niveluri (P+6) =  $511\text{mp}$  (35 apartamente)

Nr. parcarei propuse - 120 locuri la sol

- 21 locuri la subsol

Construcția C11- locuințe colective

$Sc$  bloc locuințe colective 7 niveluri (P+6) =  $568\text{mp}$  (35 apartamente)

Nr. parcarei propuse - 26 locuri la sol

- 26 locuri la subsol

Constructia C12- locuinte colective

Sc bloc locuinte colective 7 niveluri (P+6) = 615 mp (42 apartamente)

Nr. parcare propuse - 25 locuri la sol

- 38 locuri la subsol

Constructiile C13, C14, C15, C16, C17- locuinte colective

Sc blocuri locuinte colective 7 niveluri (P+6) = 4 472 mp (306 apartamente)

Nr. parcare propuse - 278 locuri la sol

- 182 locuri la subsol

### **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.

Zona verde propusa pentru amenajare, va totaliza 27 789mp, - 19,6% din intreaga suprafata de teren de 145 772 mp ce este reglementata. Ponderea mare de teren ce va fi amenajat ca zona verde va contribui la mentinerea unui micro-climat placut in zona.

### **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 .

Intraga suprafata de teren va ramane in proprietate privta. Circulatiile rutiere si pietonale vor fi deschise circulatiei publice.

## 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.

**Pe unele dintre terenurile invecinate ale parcelei au functionat unitati industriale, generatoare de noxe, ce ar fi putut constitui impedimente in implementarea propunerilor din PUZ. In prezent aceste unitati si-au incheiat activitatea, terenurile fiind parasite si neutilizate, eventualele neconformitati legate de incompatibilitatea urbanistica nemaifiind astfel de actualitate.**

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

**Etapele** de realizare a investitiilor:

- Organizările 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





## **REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

**PLAN URBANISTIC ZONAL  
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 DE LOCUINTE COLECTIVE**

Strada Rudului , nr. 262  
PLOIESTI