

MEMORIU TEHNIC

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

Denumirea lucrării	PUZ - SCHIMBARE DESTINATIE FUNCTIONALA DIN ZONA PENTRU ECHIPARE TEHNICO-EDILITARE (TEr) IN ZONA MIXTA INSTITUTII SI SERVICII/INDUSTRIE NEPOLUANTA SI DEPOZITARE (IS/ID), STABILIRE INDICATORI URBANISTICI pentru construire hala de depozitare
Amplasament:	Jud. Prahova, mun. Ploiesti, str. Laboratorului, nr. 6, nr.cad.145967
Beneficiari/ Finantatori:	ELFI GROUP INTERNATIONAL S.R.L. cu sediul in mun Bucuresti, Str. Odei nr.6, Sector 4
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. ALMI STUDIO 99 DESIGN S.R.L. Ploiesti, Tel. 0741221238
Data elaborării:	decembrie 2022

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. Laboratorului, nr. 6, nr.cad.145967.

Zona studiată cuprinde:

- teren care a generat studiul, cu nr.cad. 145967 – proprietatea beneficiarului ELFI GROUP INTERNATIONAL S.R.L., cu o suprafata de 2000mp din acte respectiv 2111mp din masuratori, având categoria de folosință curti-construcții;
- domeniul public – partial str. Laboratorului (estul amplasamentului), in suprafata de 2290mp;
- proprietate privata – nr. cad. 120321 (sudul amplasamentului), in suprafata de 1830mp;
- proprietate privata – nr. cad. 143955 (nordul amplasamentului), in suprafata de 1921mp;
- proprietate privata – nr. cad. 143328 (nordul amplasamentului), in suprafata de 1921mp.

Se propune reglementarea urbanistica a terenului care a generat studiul astfel:

- schimbarea destinatiei functionale a terenului din zona TEr in zona mixta IS/ID;
- stabilirea edificabilului maxim;
- stabilirea indicatorilor urbanistici POT si CUT, specifici zonei mixte IS/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

- Documentatii de urbanism aprobate in zona:

1. PUZ - Schimbare destinatie functionala din zona retele tehnico-edilitare in zona locuinte si stabilire indicatori urbanistici, aprobat prin HCL nr.404/2015

2. PUZ - Schimbare destinatie din zona retele tehnico- edilitare in zona mixta locuinte si dotari complementare, institutii si servicii, stabilire indicatori urbanistici, aprobat prin HCL nr.119/2013;

3. PUZ - Schimbare destinatie din zona industriala in zona mixta institutii si servicii si locuinte colective - pentru construire complex comercial si locuinte colective, aprobat prin HCL nr.530/2021;

4. PUZ - Schimbare destinatie din zona retele tehnico-edilitare in zona mixta locuinte si dotari complementare, institutii si servicii, stabilire indicatori urbanistici, aprobat prin HCL nr.491/2012;

5. PUZ - Ridicare restrictie de construire in intersecție si schimbare destinatie din zona industrie nepoluanta in zona mixta institutii si servicii/industrie nepoluanta, stabilire indicatori urbanistici, regim de aliniere, aprobat prin HCL nr.548/2011;

6. P.U.Z - Strapungere str. Laboratorului in prelungirea str. Gh.Gr.Cantacuzino, aprobat prin HCL nr.274/2018.

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 nepoluanta , depozitare si institutii si servicii;
- Zona amplasamentului studiat beneficiaza de accesibilitate sporita, terenul avand acces la str. Laboratorului;
- 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. Laboratorului, nr.6. Se invecineaza cu :

nord	nr. cadastral 143955 (str. Laboratorului nr.4a) nr. cadastral 143328 (str. Laboratorului nr.4) Proprietari: Ene Petre, Ene Eugenia, Ene Mariana, Ene Gheorghe Teren cu constructii (atelier confectionare mobilier)
sud	nr.cad. 120321 Proprietar: SC Abicor Binzel Romania SRL Teren cu constructii (depozitare/comercializare accesorii sudura)
est	Domeniul public – str. Laboratorului
vest	proprietate privata – Apa Nova Ploiesti Teren liber

Conform PUG Ploiesti, imobilul este situat in UTR N1-b, in zona functionala TEr – zona echipamente tehnico-edilitare, pentru care nu sunt stabiliti indicatori urbanistici.

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

Zona studiată se afla in intravilanul mun. Ploiesti, str. Laboratorului, nr. 6. 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. Laboratorului (2 accese existente), drum asfaltat de categoria a III-a, ce învecinează amplasamentul la est, care debusează în partea de nord în Bd. Republicii, prin sens giratoriu.

În prezent, platforma drumului local are în profil transversal o bandă de circulație pe sens, cu acostamente variabile și local, trotuare amenajate.

Circulația auto în zona se desfășoară în condiții bune, datorită faptului că profilul drumului respectă prevederile minime din normative, iar starea fizică actuală este bună.

Circulația pietonală este deficitară, nefiind amenajate circulațiile pietonale continue în zona amplasamentului.

2.5. Ocuparea terenurilor

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

Zona studiată are destinația funcțională T_{Er} - zona echipamente tehnico-edilitare, respectiv C_{cr} - cai de comunicații rutiere.

- **Relaționări între funcțiuni**

Conform P.U.G. Ploiești, zona este intravilan, iar vecinătățile au categorii de folosință curți - construcții și destinație funcțională T_{er} - zona echipamente tehnico-edilitare, P_{Pr} - perdele de protecție și respectiv G_{co} - gospodărie comună.

- **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 de tip hală, cu pereți tip sandwich și acoperiș tip terasă.

Pe terenul care a generat prezentul studiu există două construcții, ce se mențin:

C1 - locuința S+P+1, cu S_{construită} = 247mp, S_{desfasurată} = 494mp

C2 - anexa P, cu S_{construită} = S_{desfasurată} = 24mp

P.O.T. existent = 12.84%; C.U.T. existent = 0.25

- **Aspecte calitative ale fondului construit**

Construcțiile din imediata vecinătate sunt hale de depozitare/ producție, cu regim de înălțime P-P+1, fără valoare arhitecturală deosebită. Starea fizică este bună.

Din punct de vedere al aspectului arhitectural, imaginea generală în zona este eterogenă. Din punct de vedere al limbajului arhitectural, există tendința de exprimare tehnologică a structurii, tendința rezultată din constrângerile particulare ale programului.

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

Zona studiată beneficiază de echipare edilitară.

- **Asigurarea cu spații verzi**

În zona studiată nu sunt spațiile 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 T_{Er} - ce împiedică realizarea investiției propuse.

2.6. Echipare edilitară

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

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

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 de canalizare menajeră și pluvială, precum și colectarea și transportarea deșeurilor la centrul zonal de depozitare.

2.8. Opțiuni ale populației

Doriința 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 unei construcții care să răspundă necesităților economice – hala 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 prezentă 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 tema 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

În ceea ce privește stabilitatea terenului, la aceasta dată, sectorul de teren nu este afectat de fenomene geologice care să pună în pericol stabilitatea obiectivului .

Prin ridicarea topografică se prezintă terenurile studiate ca fiind plane; cota generală este la nivelul drumului.

3.2. Prevederi ale PUG

Conform P.U.G. Ploiesti, terenul studiat are destinația funcțională **Ter - zona echipamente tehnico-edilitare.**

Prin RLU aferent PUG nu sunt stabiliți următorii indicatori urbanistici pentru această zonă.

BILANT TERITORIAL - SITUATIA EXISTENTA	SUPRAFATA		%
TEr - zona echipamente tehnico-edilitare	7641	mp	75.86
Ccr - cai de comunicatii rutiere	2290	mp	22.73
PPr - zona perdele de protectie	142	mp	1.41
ZONA DE STUDIU	10073	mp	100.00

Conform P.U.G. Ploiesti, **profilul aprobat pentru str. Laboratorului este :**

- Parte carosabilă 2 x 3.50m

- Spațiu verde 1.0m

- Trotuar 2.0m

- Ampriza drumului, conform profilului 15-15 este de minim 13m.

Regimul de aliniere al construcțiilor este de minim 4m de la aliniament.

În prezent, str. Laboratorului are o bandă carosabilă pe sens, marginite pe ambele părți de trotuare și spații verzi - variabile. Ampriza drumului existent este de 14.3-14.6m.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Valorificarea amplasamentelor, asigurarea unor legături pietonale și carosabile directe și ușoare a obiectivului cu restul municipiului, o funcționare optimă a întregului ansamblu și o încadrare a acestuia în structura zonei au fost factorii de bază ce au determinat investiția propusă.

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 acceselor carosabile existente.

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.

In aceasta faza a proiectului, sunt estimate urmatoarele capacitati de transport: 8 locuri de parcare pentru autoturisme + 2 locuri de parcare autoutilitare.

Numarul si tipul locurilor de parcare si circulatiile carosabile aferente in incinta vor fi definitivare in urma studiului de circulatie ce va fi elaborat in faza PUZ.

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

- **OBIECTIVE NOI SOLICITATE PRIN TEMA PROGRAM**

Se propune ca terenul reglementat sa apartina unui nou UTR si anume **UTR N1 b-4**, cu urmatoarele reglementari urbanistice:

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

IS/ID – zona mixta institutii si servicii/industrie nepoluanta si depozitare

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

- Imobil hala depozitare - constructie regim de inaltime P+1;
- Amenajare parcare;
- Spatii verzi;
- Imprejmuire;
- Platforma depozitare deseuri/ colectare selectiva;
- Utilitati.

- **P.O.T.– procentul de ocupare a terenului se propune a fi maximum 60%**
- **C.U.T.– coeficientul de utilizarea a terenului se propune a fi de maximum 1.5 ;**
- **Regimul de inaltime pentru imobile va fi maxim P+2E, H max +11.0m.**
- **Regimul de aliniere a constructiilor: min. 4.0m de la aliniament.**

Suprafata edificabila maxima se va incadra in retragerile minime:

- 2.0m fata de limita de sud
- 3.0m fata de limita de nord
- 2.0m fata de limita vest, cu exceptia zonei construite anexa C2, unde retragerea este de 0.0m

Alinierea constructiilor:

- min. 4.0m de la aliniament str. Laboratorului, conform profil 15-15 aprobat prin PUG si mentinut; se pastreaza aliniamentul existent.

BILANT TERITORIAL	SITUATIA EXISTENTA		REGLEMENTARI URBANISTICE	
	SUPRAFATA	%	SUPRAFATA	%
ZONIFICARE FUNCTIONALA				
TEr - zona echipamente tehnico-edilitare	7641 mp	75.86	5530 mp	54.90
IS/ID - zona mixta institutii si servicii si unitati industriale nepoluante si depozitare	0 mp	0.00	2111 mp	20.96
Ccr - cai de comunicatii rutiere	2290 mp	22.73	2290 mp	22.73
PPr - zona perdele de protectie	142 mp	1.41	142 mp	1.41
ZONA DE STUDIU	10073 mp	100.00	10073 mp	100.00

- **FUNCTIONALITATEA, AMPLASAREA SI CONFORMAREA CLADIRILOR**

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

Se propune amplasarea unei hale de depozitare tinand cont de orientarea generala a terenului si de constructiile existente pe teren si vecinatati.

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

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

Constructia propusa va 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 prin racord la rețeaua de canalizare a zonei de amplasare. 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, constructiile viitoare vor respecta conditiile normelor igienico – sanitare in ceea ce priveste evacuarea reziduurilor menajere si a celor rezultate in urma depozitarii si evacuarea deseurilor. Pentru depozitarea acestora se vor asigura loc special de colectare cu pubele.

Evacuarea acestora se va realiza periodic, in baza unui contract de salubritate cu o firma abilitata de a efectua astfel de servicii.

Vor fi respectate normele de igiena privind mediul de viata al populatiei si normele de protectia muncii in vigoare.

- **Organizarea sistemelor de spații verzi**

In vederea protejarii mediului inconjurator, minimum 20% din suprafata parcelei va fi amenajata ca spatiu verde ; spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă sau echipamentele tehnico edilitare vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 50 mp.

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 in Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ.

Tipul de proprietate

In teren au fost identificate urmatoarele tipuri de proprietate :

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

Proprietate privata - teren proprietate privata a persoanelor fizice .

Circulatia terenurilor

Distanta intre aliniamentele existente respecta profilul caracteristic tip 15-15 aprobat in PUG si mentinut pentru str. Laboratorului. Asadar, aplicarea acestuia nu necesita cedarea de teren catre 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 Ploiesti.

Pentru administratia publica locala, amplasarea si dezvoltarea zonei, cu impact minim asupra mediului, este mai mult decat benefica atat pentru bugetele locale cat si pentru comunitate.

Analizand reglementarile enuntate in prezentul studiu, rezulta urmatoarele concluzii:

- investitia propusa se inscrie in cadrul construit actual ;
- nu afecteaza caracterul general al zonei
- concorda cu tipul celorlalte investitii din zona .

- **CATEGORII DE COSTURI CE SE VOR SUPORTA DE INVESTITORII PRIVATI**

- costurile aferente dezvoltarii rețelei de circulație interioare in zona studiată .
- costurile aferente extinderilor de rețele interioare existente catre obiectivul propus.

- **CATEGORII DE COSTURI CE CAD IN SARCINA AUTORITATII PUBLICE LOCALE**

- costurile aferente lucrarilor de investitii pe terenurile aflate in proprietatea publica locala.

- **MASURI IN CONTINUARE**

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

Intocmit,
arh. Mirela Craciun

