



1. DATE GENERALE

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A INVESTITIEI

DENUMIRE PROIECT:

ELABORARE PUZ „MODIFICARE INDICATORI URBANISTICI SI RECONVERSIE FUNCTIONALA PENTRU CONSTRUIRE ANSAMBLU LOCUINTE COLECTIVE S+P+4-6 CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

AMPLASAMENT:

Municipiul Ploiesti, str. SONDELOR nr.62A

BENEFICIARI:

SC APRODEM SA, SC WOMA ECOSERV CONSTRUCT SRL si SC BDS GRUP SA

PROIECTANT:

CPS – CITY PLANNING STRATEGIES SRL

DATA ELABORARII PROIECTULUI:

IUNIE 2012

1.2. OBIECTUL STUDIULUI

Obiectul proiectului il constituie elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal in vederea modificarii reglementarilor existente prevazute prin PUG Ploiesti astfel incat sa se poata permite un proces de reconversie a incintelor industriale a beneficiarilor si transformarea zonei intr-una rezidentiala, compatibila si integrata functional in zona rezidentiala existenta pe latura de nord a sitului studiat.

Amplasamentul lucrarii este situat in municipiul Ploiesti, pe str. Sondelor nr.62A, limitrof ansamblului de locuinte colective din cartierul 9 Mai.

Terenul intravilan pe care se va construi viitoarea investitie apartine proprietarilor.

2. INCADRAREA IN ZONA

2.1.CONCLUZII DIN DOCUMENTATII DEJA ELABORATE

2.1.1. Situarea obiectivului in cadrul localitatii

Investitia se va realiza pe terenul aflat in proprietatea beneficiarilor, situat in municipiul Ploiesti, in U.T.R. V 9, si care se afla reglementat astfel:

- Zona mixta Inex/IS/Ppr – industrie nepoluanta cu restrictii de construire pana la elaborare PUZ/PUD, institutii si servicii si plantatii de protectie.
- Indicatorii urbanistici pentru zona studiata nu exista, dar zona rezidentiala invecinata este caracterizata de un POT 20% si CUT 1,0 conform PUG si POT 40% si CUT 2,5 conform PUZ Aprodem aprobat .

Terenul intravilan are forma de poligon neregulat avand acces posibil atat din strada Vornicej, strada Padina cat si din strada Sondelor. Terenul in studiu are urmatoarele vecinatati:

- La Nord – strada Padina, strada Muscel, strada Vornicei si teren proprietate publica a municipiului Ploiesti;
- La Vest – proprietate SC Aprodem SA si SC Astra Rafinarie SA (stadionul Astra);
- La Sud – SC Astra Rafinarie SA;
- La Est – strada Sondelor si proprietari privati.

2.1.2. Prescriptii si reglementari din documentatiile de urbanism aprobate

Reglementarile in vigoare conf. PUG si RLU - documentatii aprobate prin HCL 209/1999 si revizuite prin HCL 327/2003 si 293/2007 - U.T.R. V 9, subzona functionala mixta industrie nepoluanta cu restrictie de construire pana la elaborare PUZ/PUD, institutii si servicii si perdele de protectie, avand POT si C.U.T. nereglementat.

In vecinatatea amplasamentului au fost aprobate doua documentatii de urbanism care au modificat reglementarile existente – PUZ Aprodem la Vest si PUZ Astra la Sud – si a fost aprobat un Aviz de Oportunitate catre Inspec pentru incinta existenta in Sudul amplasamentului.

3. SITUATIA EXISTENTA

3.1. ACCESIBILITATE LA CAILE DE COMUNICATIE

Terenul destinat obiectivului ce face obiectul studiului, este amplasat in partea de sud a municipiului Ploiesti.

Accesul principal spre zona amplasamentului (pe directia est), se realizeaza prin strada Sondelor, avand o latime de 7,00 m.l. – strada cu imbaracaminte asfaltica.

3.2. SUPRAFATA OCUPATA, LIMITE SI VECINATATI

Solutia de organizare functionala a terenului este conditionata de forma terenului disponibil si mai ales de reglementarile PUG care prevad in aceasta zona reconfigurarea strazii Sondelor cat si crearea unei noi strazi in partea de sud a terenului.

Incintele sunt delimitate de imprejurimi (garduri din prefabricate de beton, plasa de sarma, porti la accese).

3.3. SUPRAFATA DE TEREN CONSTRUITA SI SUPRAFETE DE TEREN LIBERE

La data elaborarii prezentului P.U.Z. terenul este partial liber de constructii, mare parte din instalatiile industriale fiind eja desfiintate sau dezafectate.

3.4. CARACTERUL ZONEI

Zona actualmente are un caracter eterogen, fiind situata la limita ansamblului de locuinte Cartier 9 Mai, realizat in anii 80-90, si fondul construit vechi, constituit din etape suprapuse de construire, inclusiv antebelic.

3.5. TIPUL DE PROPIETATE ASUPRA TERENURILOR, SUPRAFETE OCUPATE

In cadrul zonei studiate exista terenuri ce se incadreaza in doua categorii de proprietate:

- domeniu public de interes local – strazile, terenul riveran blocurilor de locuinte, parcarile amenajate;
- domeniul privat al persoanelor fizice si juridice – terenul studiat si terenurile pe care se afla amplasate blocurile de locuinte si constructiile proprietarilor;

3.6. ECHIPARE EDILITARA EXISTENTA

În zona amplasamentului situația echipării edilitare se prezintă după cum urmează:

Alimentare cu apă:

Pe străzile Vorniceii, Padina, Muscel și Sondelor - rețea de distribuție a apei (vezi aviz ApaNova nr 290/2012) .

Canalizarea menajeră

Rețea publică de canalizare există în zonă, pozată tot pe străzile menționate mai sus (vezi aviz ApaNova nr 290/2012).

Canalizarea pluvială

Apele pluviale din zonă sunt canalizate în aceeași canalizare cu apele menajere.

Alimentare cu energie electrică

Pe străzile Vorniceii, Padina, Muscel și Sondelor sunt în funcțiune rețele electrice care alimentează imobilele de pe fronturile acestora. Liniile sunt compuse din conductori pozati pe stalpi din beton armat centrifugat. Ele asigură și iluminatul public, compus din corpuri de iluminat urbane Luxten.

Conform acordului de principiu al SC Electrica nr. 7138/13.07.2012, pe terenul studiat se află o linie electrică subterană LES 20 kV din PT 505 – Stația Columbia, un post de transformare tip 20/0,4 kV PT nr. 505.

Alimentare cu gaze

Pe străzile Vorniceii, Padina și Sondelor există rețea de distribuție gaze naturale. Terenul studiat nu este afectat de nicio rețea de gaze (vezi aviz Distrigaz nr. 16837/05.07.2012).

Instalații de telecomunicații

În zona studiată există rețele de telecomunicații urbane pozate pe stâlpii de alimentare cu energie electrică. În conformitate cu aviz Romtelecom nr. 100/05/02/02/01/03/0758 din 09.07.2012 se solicită avizarea lucrărilor de construire viitoare.

Instalații termice

În zona de amplasament sunt rețele de agent termic de tip secundar care alimentează blocurile de locuințe existente.

4. REGLEMENTARI

4.1.OBIECTIVE NOI SOLICITATE PRIN TEMA PROGRAM

Tema program propusă de beneficiar, este de a realiza mai multe imobile de locuințe având următoarele capacități funcționale:

- Imobile de locuințe colective, semicolective și/sau individuale cu regim de înălțime de până la maxim P+4-6
- Imobile având funcțiuni complementare – birouri, spații comerciale, creșă/gradiniță/after school și altele
- Parcări și garaje
- Spații verzi amenajate și locuri de joacă pentru copii.

Tema se va putea îmbogăți și revizui în funcție de informațiile și constrângerile stabilite prin avizele ce urmează a fi obținute.

4.2.FUNCTIONALITATEA, AMPLASAREA, SI CONFORMATIA CLADIRILOR

Cladirile propuse vor avea gabarite de tranzitie intre regimul semi compact al blocurilor existente si terenurile neocupate din zona de sud a amplasamentului.

Imobilele se vor retrage cu distante stabilite conform profilelor transversale 7/7 si 15/15 stabilit pentru strazile existente cat si pentru segmentul nou de strada (profil 15a/15a), astfel incat sa asigure procentul de teren amenajat ca spatiu verde in conformitate cu reglementarile PUG.

4.3.PRINCIPII DE COMPOZITIE, PENTRU REALIZAREA OBIECTIVELOR NOI

- COMPOZITIONAL

Se va analiza implantarea unor volume care sa asigure un ansamblu bine integrat in zona riverana.

- DISTANTE

Constructiile se vor amplasa la distante cel putin egale cu inaltimea volumelor existente si propuse.

- ACCESE PIETONALE SI AUTO

Accesul pietonal se va realiza perimetral, direct din strazile existente, cat si pe trotuarele aferente strazilor si aleilor carosabile noi.

- ACCESE UTILAJE PENTRU STINGEREA INCENDIILOR

Pentru accesul utilajelor de stingere a posibilelor incendii, se vor utiliza strazile existente si propuse, cat si noile accese carosabile.

Accesele auto vor avea latimea de min. 4,0 m (in cazul celor cu sens unic), cu racordare la carosabilul stradal (raza de racord de 5,0 m).

4.4.INTEGRAREA SI AMENAJAREA NOILOR CONSTRUCTII SI ARMONIZAREA CU CELE EXISTENTE

Integrarea si armonizarea cladirilor propuse cu cladirile existente in zona nu este obligatorie, avand in vedere caracterul eterogen al zonei. Se vor folosi materiale adecvate cu destinatia stabilita.

4.5.PRINCIPII DE INTERVENTIE ASUPRA CONSTRUCTIILOR EXISTENTE

Nu se prevad interventii la constructiile existente in cadrul zonei studiate.

4.6.PREVEDEREA UNOR OBIECTIVE PUBLICE IN VECINATATEA AMPLASAMENTULUI

Se vor propune o serie de functiuni complementare zonei rezidentiale, dimensionate corespunzator nevoilor acestora. Nu sunt necesare obiective de utilitate publica, serviciile propuse vor avea caracter privat.

4.7.SOLUTII PENTRU REABILITAREA SI DEZVOLTAREA SPATIILOR VERZI AMENAJARI EXTERIOARE

Aceste lucrari constau in amenajarea si ambientarea terenului ce face obiectul PUZ-ului prin plantatii de protectie vizuala ata pe conturul terenului cat si in interiorul acestuia. Se prevad plantari florale, arbusti decorativi si obiecte de mobilier urban.

4.8.REGIMUL DE CONSTRUIRE

ALINIAREA CONSTRUCTIILOR

Limitele terenului propus pentru realizarea investitiei sunt limitele de proprietate, conform planului de situatie. Implantarea constructiilor se va face pe terenurile beneficiarilor, in baza unui concept de ilustrare urbanistica.

INALTIMEA CONSTRUCTIILOR

Regimul de inaltime propus va fi de S+P+4-6, ultimul etaj fiind posibil retras.

Inaltimea maxima a volumelor construite nu va depasi 25 m.

UTILIZAREA TERENURILOR

Prin PUZ-ul propus se intentioneaza modificare functionala in zona rezidentiala cu dotari complementare si se instituie interdictie de construire pe culoarul necesar realizarii traseului de strada prevazut conform PUG (vezi plansa de Reglementari Urbanistice U3).

PROCENT DE OCUPARE

POTexistent -; POTpropus = 35%.

COEFICIENTUL DE UTILIZARE A TERENURILOR

Coeficientul de utilizare a terenului - C.U.T.existent -; CUTpropus = 2,5.

4.9.ASIGURAREA UTILITATILOR

Alimentarea cu apa se va asigura din bransamente la reseaua existenta si prin extinderea acesteia.

Canalizarea menajera si pluviala se va asigura prin racord la reseaua existenta si prin extinderea acesteia.

Instalatii de stins incendiu

Având în vedere că lucrările se vor executa în regia beneficiarului, acesta va purta întreaga răspundere în ceea ce privește respectarea normelor N.T.S. si P.S.I. în vigoare.

Alimentarea cu gaz se va asigura din reseaua publica existenta si prin extinderea acesteia.

Alimentare cu energie electrica

Alimentare cu energie electrica se va face printr racord la reseaua existenta si prin extinderea acesteia.

Iluminatul exterior in jurul noilor cladiri se va realiza cu corpuri fluorescente economice amplasate pe fatadele cladirilor, alimentate printr-un circuit separat.

Elementele necesare executiei instalatiilor electrice vor fi detaliate la faza urmatoare de proiectare.

Instalatii de telecomunicatii

Cladirile se pot racorda direct la reseaua publica sau prin extinderea acesteia.

Rețele termice

Se va studia care este cea mai economicoasa solutie pentru beneficiari.

Toate echipamentele propuse se vor realiza obligatoriu în canalizatii subterane conform prevederilor legale in vigoare.

4.16.ORGANIZAREA CIRCULATIEI

Accesul si platformele carosabile propuse asigura accesul rutier la acestea si parcare autoturismelor. De asemenea se va analiza modalitatea de implementare a strazilor propuse prin PUG astfel incat sa conduca la utilizarea judicioasa a terenurilor, la respectarea limitelor de proprietati existente si la cedari minimale in folosinta publica.

Parcaje

Pentru parcare autoturismelor s-au prevazut un indicator de 1,5 locuri de parcare - garare/unitate locativa.

Acestea se pot situa la subsolul imobilelor propuse sau la nivel. In cazul parcajelor realizate la subsolul imobilelor, dimensiunea subsolului poate depasi amprenta la sol a cladirii, caz in care in calculul CUT se va lua in considerare doar suprafata construita aferenta altor functiuni decat cele tehnice (parcari, camere tehnice, adapost ALA etc.).

5. BILANT TERITORIAL PROPUS, IN LIMITA AMPLASAMENTULUI STUDIAT

P.O.T.max=35%;

C.U.T.max=2,5;

Hmax=S+P+4-6

S. teren proprietari = 31.719 mp.

S. teren studiat – aprox 40.000 mp.

ARIE CONSTRUITA LA SOL PROPUSA= 11.102mp. (informatii cu caracter orientativ – la faza AC se vor lua in considerare indicatorii urbanistici aprobati).

ARIE DESFASURATA PROPUSA= 27.754 mp. (idem mai sus).

ZONIFICARE FUNCTIONALA	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
Zona mixta Industrie nepoluanta Inex, institutii si servicii Isr si Plantatii de protectie Ppr	40.000	100	8281	20,70
Locuinte cu regim mediu de inaltime Lbi si Institutii si servicii Is	0	0	28.098	70,24
Cai de comunicatii rutiere Ccr	0	0	3.627	9,06
TOTAL	40.000	100	40.000	100

6. CONCLUZII

6.1.CONSECIINTELE REALIZARII OBIECTIVELOR PROPUSE

Realizarea investitiei propuse in zona creeaza conditiile necesare ca terenul sa fie amenajat si imobilul sa se integreze in fondul construit existent.

6.2.MASURI (SARCINI) CE DECURG IN CONTINUAREA P.U.Z.- ULUI.

Dupa obtinerea aprobarii P.U.Z. prin Hotararea Consiliului Local Ploiesti, investitorii, pe baza Certificatului de urbanism emis de Primaria Ploiesti, vor putea trece la fazele P.T. - D.E. de proiectare.

Modul de implementare a obiectivelor propuse va fi stabilit de catre cei trei investitori.

Intocmit,
Arh. Simona Munteanu