

MEMORIU TEHNIC

STUDIU DE OPORTUNITATE

PUZ MODIFICARE REGLEMENTĂRI URBANISTICE PENTRU TERENUL SITUAT ÎN BDUL BUCUREȘTI T 38 A 556, 558/1, 559

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A LUCRĂRII

DENUMIREA LUCRĂRII: STUDIU DE OPORTUNITATE PENTRU PUZ MODIFICARE
REGLEMENTĂRI URBANISTICE PENTRU TERENUL SITUAT ÎN BDUL BUCUREȘTI T38 A
556, 558/1, 559

BENEFICIAR: SC COMAT GRUP SRL BUZĂU

ELABORATOR: SC CPS-CITY PLANNING STRATEGIES SRL PLOIESTI

DATA ELABORĂRII: APR 2016

1.2. OBIECTUL LUCRĂRII

Pe terenul având o suprafață de 49.235 mp, proprietarul SC Comat Grup SRL Buzău solicită elaborarea unui PUZ în vederea modificării reglementărilor existente în sensul diminuării indicatorilor urbanistici propuși prin PUZ Hipodrom cât și pentru detalierea propunerilor de străzi stabilite prin același PUZ coordonator dar adaptate la regimul de proprietate existent.

Trebuie menționat faptul că în urmă cu cca 8 ani pentru acest teren s-a elaborat și s-a aprobat prin HCL nr. 174/2008 o documentație PUZ de același proprietar, prin care se ținea cont de prevederile PUZ Hipodrom care încă nu erau aprobate. Acea documentație a expirat fără a fi implementată, din acesta propunându-se a se menține varianta de circulații propuse, soluție de adecvare a tramei nou propuse la realitatea parcelarului juridic existent în teren.

Imobilul care generează PUZ/SO nu are adresă poștală urmând ca solicitarea de atribuire de adresă să se realizeze în paralel cu elaborarea PUZ.

Zona de studiu propusă este delimitată cu linie galbenă întreruptă în planurile U1, U2 și U3 care fac parte din prezentul Studiu de Oportunitate, și are acces direct bulevardul București.

Terenul are următoarele vecinătăți:

- la Nord – Vest – proprietari moștenitori Niculescu Gheorghe și proprietate Cristian Vasile ,
- la Nord – Est – proprietar Marinescu Mariana,
- la Sud – Est – proprietari moștenitori Pavelescu Petre, Grigorescu Maria, Năstase Mircea,

- la Sud – Vest – bulevardul București.

1.3. SURSE DE DOCUMENTARE

Sursele de documentare utilizate la elaborarea prezentei documentații sunt:

- Planul Urbanistic General al municipiului Ploiești și Regulamentul Local aferent acestuia, aprobate prin HCL 209/1999,
- Planul Urbanistic Zonal Hipodrom,
- Regulamentul General de Urbanism aprobat prin HGR 525/1996, cu modificările și completările ulterioare,
- Ridicarea topografică întocmită pentru Studiul de Oportunitate și care este avizată de OCPI Prahova,
- Documentații anterioare, expirate sau ieșite din valabilitate la aceasta dată,
- Documentare în teren.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII ZONEI

2.1. EVOLUȚIA ZONEI

Zona de studiu propusă face parte dintr-o zonă liberă de construcții dar situată pe principala arteră de acces în municipiul Ploiești dinspre capitală.

Zona de sud a municipiului Ploiești nu a cunoscut o viteză mare de schimbare în ultimii 25 de ani, multe din terenurile riverane nefiind construite, similare celei solicitate prin prezentul studiu.

2.2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

Zona studiată se afla amplasată în intravilanul municipiului Ploiești, în UTR S12 (conform PUG) având caracterul de zonă centrală care se constituie ca un pol urban dispersat având instituții, dotări comerciale sau de servicii, cât și de zonă mixtă incluzând și locuințe pe partiu obișnuit sau pe partiu special.

Regimul actual de înălțime al fondului construit existent din vecinătate se încadrează în limitele de P – P+2.

Conform PUZ Hipodrom în vigoare terenul este situat în UTR CB 3 subzona polilor urbani principali.

2.3. ELEMENTE DE CADRU NATURAL

Din punct de vedere geologic, zona studiată se află amplasată în zona de relief Câmpia Piemontană a Ploieștilor, și este majoritar liberă de construcții.

2.4. CIRCULAȚII

Terenul care face obiectul studiului se află amplasat și are acces direct la Bdul București. Pe acest teren sunt propuse mai multe străzi noi prin PUZ Hipodrom. Prin PUZ Comat Grup aprobat prin HCL nr. 172/2008 prelungit 2013, expirat la această dată, s-a propus amplasarea străzii noi pe latura de sud a amplasamentului, preluând doar jumătate din profilul propus de PUZ Hipodrom (4 benzi, două pe sens), urmând ca pe terenul vecin să se completeze cealaltă jumătate a drumului nou.

De asemenea s-au delimitat și localizat sensurile giratorii nou propuse care să permită întoarcerea vehiculelor înainte de podul Tatărăni, și pentru acestea se propune preluarea soluțiilor deja studiate. Paralel cu Bdul București se propun alte două drumuri noi, care nu au corespondență cu drumuri agricole sau de exploatare existente, de aceea traseul acestora, cu incidență pe terenul beneficiarului, se vor studia a fi amplasate pe limite de parcele existente astfel încât să se și poată realiza.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

Terenul care a generat studiul de oportunitate nu este ocupat cu construcții, având folosința agricolă, conform documentației cadastrale.

Parcelele învecinate imediat sunt ocupate de construcții cu funcțiuni de locuire numai în vecinătatea Bulevardului București, cea mai apropiată fiind la o distanță de cca 1 m față de limita de proprietate.

2.6. ECHIPAREA EDILITARĂ

Rețelele existente în zonă sunt cele de alimentare cu energie electrică, de telefonie, de apă și de gaze, situate pe bulevard.

2.7. PROBLEME DE MEDIU

În zona de studiu nu se regăsește nicio sursă activă de poluare.

2.8. OPTIUNI ALE LOCUITORILOR DIN ZONA

Terenul studiat se afla în proprietatea privată a beneficiarului iar vecinătățile aparțin unor persoane fizice și juridice. Intenția este de a modifica reglementările funcționale existente cât și de a adecva reglementările propuse prin PUZ Hipodrom la regimul de proprietate existent.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. PREVEDERI ALE PLANULUI URBANISTIC GENERAL

Prin PUZ Hipodrom s-au modificat reglementările PUG municipiul Ploiești, prevăzându-se realizarea unui pol urban care să definească poarta de intrare a municipiului Ploiești dinspre capitală.

Retragerile construcțiilor față de axul Bdului București este propus la 44-65 m.

Regimul de înălțime maximă pentru zona studiată este reglementat prin PUZ Hipodrom la P+4-7 etaje.

3.2. MODUL PROPUȘ DE UTILIZARE A TERENULUI

Luând în considerare propunerea de utilizare a terenului – realizarea unui complex rezidențial de locuințe individuale cu regim mic de înălțime și a unui motel în vecinătatea bulevardului – se propune modificarea funcțiunii din CB3 în M2 și se propun indicatori urbanistici maximali POT și CUT cât și retrageri laterale de amplasare a construcțiilor față de limita de proprietate.

Din punct de vedere al indicatorilor urbanistici se propune un POT de maxim 50% si un CUT corespunzator de 1,5, cu o inaltime maxima a constuctiilor corespunzator unui regim de inaltime de P+1+M sau P+2 (maxim 10 m la cornişă şi maxim 15 m la coamă) pentru zona de locuire şi POT de 60% si CUT corespunzator de 2,5 cu înălţimea maximă de P+2+M (maxim 15 m la cornişă şi maxim 23 m la coamă) pentru zona de realizare a motelului . Indicatorii urbanistici se vor calcula si se vor raporta la CTA propusa.

Se propune realizarea a 9 enclave de imobile de locuinte individuale cuplate, avand 10 locuinţe amplasate cu acces la strazi fundatura de maxim 50 m lungime, având regim de înăltime de P+1+M. Pe prima stradă înfundată se propun două loturi avand suprafeţe de cca 650-700 mp, pe care beneficiarul intenţionează să le păstreze în proprietatea sa. Celelalte loturi au suprafeţe de 210 şi de 250 mp.

Locurile de parcare necesare se vor amenaja în incinta fiecărei parcele, iar pe terenul situat pe latura de nord a fiecărei fundături se pot realiza atât locuri de parcare/garaje cât şi spaţii verzi amenajate.

Circulaţiile propuse pentru fiecare fundătură se vor asigura pe dublu sens, zona carosabila avand 7 m laţime, acestea fiind create din drumul de acces principal ce va fi amenajat în lungul limitei de sud a proprietăţii.

Privind interventiile in situatii de urgenta se propune asigurarea cu hidranti pe strada pricipală cat si pe fiecare fundatura, pozitionarea si numarul acestora urmand sa se stabileasca in faza urmatoare de proiectare.

Pentru asigurarea utilitatilor se realiza retele de distributie pe strazile nou propuse prin racordarea la retelele existente pe bdul Bucuresti, urmand ca acestea sa se dimensioneze pentru necesarul ce se va calcula la urmatoarea faza de proiectare.

Pe teren nu exista niciun fel de surse de poluare si nici nu exista informatii ca ar exista poluare istorica ce ar trebui indepartata în vederea realizarii functiunii de locuire.

Pe zonele pe care urmează să se realizeze atat giraţia propusă cât şi drumurile principale din trama propusă se vor amenaja spaţii verzi cu rol ambiental şi spaţii de recreere şi de joacă pentru copii.

Intocmit,
Arh. Urb. Simona Munteanu