

1. DATE GENERALE

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A INVESTITIEI

DENUMIRE PROIECT:

**PLAN URBANISTIC ZONAL „RIDICARE RESTRICȚIE DE CONSTRUIRE CU MODIFICARE
INDICATORI URBANISTICI MAXIMALI SI MODIFICARE REGIM DE ALINIERE” – PLOIESTI,
STR. ROMANA NR. 65 SI NR. 81**

AMPLASAMENT:

Municipiul Ploiesti, str. ROMANA nr.65 SI NR. 81

BENEFICIARI:

PRIMARIA MUNICIPIULUI PLOIESTI SI SC CIOCARLIA SA

PROIECTANT:

CPS – CITY PLANNING STRATEGIES SRL

DATA ELABORARII PROIECTULUI:

IUNIE 2014

1.2. OBIECTUL STUDIULUI

Obiectul proiectului îl constituie elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal în vederea modificării reglementărilor existente prevăzute prin PUG Ploiesti astfel încât să se poată permite un proces de reconversie a incintelor beneficiarilor și transformarea zonei într-una complexă de servicii profesionale și comerț având o componentă rezidențială importantă, compatibilă și integrată funcțional cu zona centrală a municipiului Ploiesti. Zona de studiu definită în PUZ este situată în municipiul Ploiesti, în lungul străzii Română, pe segmentul cuprins între intersecția cu strada Gheorghe Doja și până la amplasamentul fostei băi comunale (situată pe str. Română la nr. 81).

Parcellele care au generat studiul sunt imobilul cu adresa poștală Română nr. 65, aparținând SC Ciocarlia SA, și cel cu adresa Română nr. 81, aparținând municipiului Ploiesti. Pentru acestea se va ridica restricția de construire existentă (până la elaborarea/actualizarea PUZ sau PUD, așa cum este definită prin PUG Ploiesti) și se vor defini noi indicatori de urbanism corelați cu intenția de a se contura un areal de dezvoltare și reconversie funcțională, care să corespundă cu vocația istorică a zonei, aceea de văd comercial important.

Pentru segmentul de stradă Română studiat doar se revizuieste alinierea construcțiilor, care în acest moment afectează peste 90% din fondul construit existent. Revizuirea este posibilă datorită și faptului că profilul străzii Română pe tot parcursul acesteia nu se poate moderniza – așa cum a fost tratat în PUG Ploiesti 2000 – motivat de faptul că pe zona centrală aceasta face parte din situl urban protejat „Centru Istoric”, iar fondul construit protejat se află deja situat la limita aliniamentului existent la stradă, iar pentru zona aflată spre periferie profilul și traseul propus nu se pot realiza decât cu exproprieri masive care nu se vor putea opera de către municipiul Ploiesti – intenție certificată și de documentațiile de urbanism deja aprobate și aplicate.

2. INCADRAREA IN ZONA

2.1.CONCLUZII DIN DOCUMENTATII DEJA ELABORATE

2.1.1. Situarea obiectivului in cadrul localitatii

Zona de studiu se afla situata in municipiul Ploiesti in U.T.R. N15, N21 si N22, si care se afla reglementata astfel:

- Zona ISr – zona institutii publice, servicii si functiuni de interes general/cu locuinte cu regim mixt de inaltime si cu restrictii de construire pana la elaborare PUZ/PUD;
- Lm / Lmx – zona rezidentiala cu regim mic de inaltime / regim mixt de inaltime;
- S – zona cu destinatie speciala;
- Indicatorii urbanistici pentru zona studiata sunt POT 50% si CUT 1,5 conform PUG.

Cele doua imobile care au generat studiul – Romana nr. 65 si Romana nr. 81 – se afla situate in UTR N15, in zona de reglementare Isr.

Imobilul Romana nr. 65 are urmatoarele vecinatati:

- La Nord – proprietatea Tariceanu Niky si Tariceanu Adriana – str. Fortunei nr. 38B, proprietatea Mazilu Mihai – str. Fortunei nr. 36, proprietatea Misleanu Rodica – str. Fortunei nr. 36, proprietatea Tihan Aneta Stanca – str. Fortunei nr. 34, proprietatea Pavelescu Ion - str. Fortunei nr. 32, proprietatea Ionescu radu Cristian – str. Fortunei nr. 30;
- La Vest – proprietate municipiului Ploiesti – str. Romana nr. 63 B;
- La Sud – strada Romana;
- La Est – proprietatea Anghelescu Margareta, Anghelescu Cristian Haineric, Dragomir Irina – str. Romana nr. 67, prprietatea Bivolaru Adrian Bogdan – str. Romana nr. 69.

Imobilul Romana nr. 81 are urmatoarele vecinatati:

- La Nord – str. Nucilor;
- La Vest – str. Romana (scurarul care a fost ocupat de fosta benzinarie Petrom);
- La Sud – str. Romana;
- La Est – proprietatea Telegeanu Luminita – str. Nucilor nr. 2 si proprietatea Petre Elena – str. Romana nr. 83.

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 – pentru U.T.R. N15 au fost modificate punctual pentru diverse imobile, cel mai recent si aflat in vigoare este pentru str. Romana nr. 75. Nu au fost realizate nicio documentatie de urbanism care sa revizuiasca profilul 7-7 stabilit pentru strada Romana.

Planul Urbanistic Zonal pentru redefinirea Zonei centrale a municipiului Ploiesti – care nu a fost aprobat – a studiat si zona de intersectie cu strada Gheorghe Doja, reconsiderand limitele zonei centrale.

Pentru cele doua imobile care au generat studiul nu s-a mai realizat nicio documentatie de urbanism.

3. SITUATIA EXISTENTA

3.1. ACCESIBILITATE LA CAILE DE COMUNICATIE

Terenul ce face obiectul studiului, este amplasat in partea de est a municipiului Ploiesti, la limita zonei centrale.

Imobilul Romana nr. 65 are acces direct din strada Romana. Frontul la strada este de 35,28 de m, permitand astfel un acces auto si pietonal facil.

Imobilul Romana nr. 81 are acces la strada perimetral, pe trei laturi, atat din strada Romana cat si din strada Nucilor. Fronturile la strada variaza intre 15,38 si 40 m, asigurand o accesibilitate sporita.

3.2. SUPRAFATA OCUPATA, LIMITE SI VECINATATI

Imobilul Romana nr. 65 este utilizat in prezent ca incinta cu caracter comercial si de depozitare. In perioada comunista in aceasta incinta a fost depozitul fabricii de bere Azuga, si ulterior depozitele intreprinderii de alimentatie publica. Suprafata terenului este de 2460 mp din acte si 2459 mp din masuratori.

In incinta se afla sapte constructii cu suprafete construite variind de la 10 mp la 484 mp, totalizand o suprafata construita de 932 mp. Acestea sunt repartizate perimetral, constructiile fiind amplasate pe limita de proprietate.

Imobilul Romana nr. 81 este in prezent abandonat, avand folosinta in perioada comunista de baie publica. Suprafata terenului este de 765 mp din acte si de 925 mp din masuratori. Constructia existenta, avand regim de inaltime S+P, are o suprafata construita de 345,24 mp si o suprafata construita desfasurata de 690, 48 mp. Aceasta este amplasata la 3,0 fata de limita de est a amplasamentului, la 2,85 m fata de aliniamentul la strada Nucilor si la 4,70 m fata de aliniamentul la str. Romana. Fatada principala se afla situata la 5,9 m fata de aliniamentul dinspre scuarul existent.

3.3. SUPRAFATA DE TEREN CONSTRUITA SI SUPRAFETE DE TEREN LIBERE

La data elaborarii prezentului P.U.Z. terenurile sunt partial liber de constructii, dupa cum am descris anterior.

In zona de studiu nu exista parcele fara constructii, acestea fiind ocupate de regula cu constructii amplasate pe aliniamentul la strada.

3.4. CARACTERUL ZONEI

Zona actualmente are un caracter eterogen si destructurat. Aceste caracteristici sunt date atat de functiuni – diverse, pornind de la cele de natura comerciala care sunt cele mai prezente, dar avand inclusiv constructii de educatie (fosta scoala de baieti nr. 5, actualmente anexa a Colegiului IL Caragiale) cat si locuinte de tipologie diversa (colective si individuale) – cat si de morfologia parcelelor si a constructiilor – diversa ca gabarit/volum/regim de inaltime – si de fronturile construite destructurate care vor necesita interventii ulterioare.

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 si incintele constructiilor publice (scoala si sediul Politiei Municipale);
- domeniul privat al persoanelor fizice si juridice – terenurile studiate si terenurile pe care se afla amplasate constructiile proprietarilor;

3.6. ECHIPARE EDILITARA EXISTENTA

In zona amplasamentului situatia echiparii edilitare se prezinta dupa cum urmeaza:

Alimentare cu apa:

Pe strazile Romana si Nucilor, cat si pe strazile care debuseaza in acestea - retea de distributie a apei.

Canalizarea menajera

Retea publica de canalizare exista in zona, pozata tot pe strazile mentionate mai sus.

Canalizarea pluviala

Apele pluviale din zona sunt canalizate in aceeasi canalizare cu apele menajere.

Alimentare cu energie electrica

Pe strazile Romana si Nucilor, cat si pe strazile care debuseaza in acestea, sunt in functiune retele electrice care alimenteaza imobilele de pe fronturile acestora. Liniile sunt compuse din conductori pozati pe stalpi din beton armat centrifugat. Ele asigura si iluminatul public, compus din corpuri de iluminat urban Luxten.

Alimentare cu gaze

Pe strazile Romana si Nucilor, cat si pe strazile care debuseaza in acestea, exista retea de distributie gaze naturale. Terenurile studiate nu sunt afectate de nicio retea de gaze.

Instalatii de telecomunicatii

In zona studiata exista retele de telecomunicatii urbane pozate pe stalpii de alimentare cu energie electrica.

Instalatii termice

In zona de amplasament sunt retele de agent termic de tip secundar care alimenteaza blocurile de locuinte existente.

4. REGLEMENTARI

4.1.OBIECTIVE NOI SOLICITATE PRIN TEMA PROGRAM

Temele program propuse de cei doi initiatori/beneficiari, sunt aparent neconvergente, dar intentia municipalitatii este de a realiza o zona de dezvoltare cu caracter de centru de deservire locala, astfel incat sa degreveze zona centrala a municipiului, aflata in proximitate, de anumite puncte de interes. Aceeasi localizare este considerata avantajoasa pentru dezvoltarea rezidentiala, de aici si propunerile SC Ciocarlia SA de realizare a unui ansamblu de locuinte colective.

Primaria Ploiesti intentioneaza sa concesioneze imobilul existent, neavand in acest moment o functiune sau destinatie definita, dar scopul final va fi de utilizare pentru comert si /sau servicii profesionale.

Constructia existenta va putea suferi modificari ulterioare cu respectarea elementelor de regulament stabilite prin prezenta documentatie.

SC Ciocarlia SA propune realizarea a doua imobile de locuinte colective avand urmatoarele capacitati functionale:

- Imobile de locuinte colective, cu regim de inaltime S+P+8,
- Parcari aferente unitatilor locative asigurand cate 1 loc de parcare pentru fiecare apartament,
- Spatii verzi amenajate.

Tema se va putea imbogatii si revizui in functie de informatiile si constrangerile stabilite prin avizele ce urmeaza a fi obtinute.

4.2.FUNCTIONALITATEA, AMPLASAREA, SI CONFORMATIA CLADIRILOR

Pentru stabilirea conformarii constructiilor propuse s-a realizat o analiza altimetrica a zonei de studiu si chiar extins la nivelul zonei de est limitrof zonei centrale, datorat in primul rand caracterului eterogen al morfologiei existente. Zona are un caracter destructurat atat la nivel de parcelar cat si la nivel de gabarite/volume construite, astfel incat s-a stabilit din analiza realizata necesitatea unei concentrari a volumelor cu ridicarea inaltimii acestora catre scuarul existent pe strada Romana, pentru a crea in timp o piateta urbana.

Interventiile propuse au fost:

- la nivel de front construit prin inchiderea fronturilor la scuar pentru a crea caracterul de piata,
- prin crearea unor fronturi retrase succesiv fata de aliniamentul la strada odata cu ridicarea regimului de inaltime,
- prin stabilirea unor accente de inaltime sau capete de perspectiva pentru a crea repere urbane si compozitionale.

Cladirile propuse vor avea gabarite diferite, de tranzitie si vor defini un culoar de dezvoltare in lungul strazii Romana, cu debuseu in viitoarea piateta urbana situata in fata imobilului din Romana nr. 81, apartinand municipiului Ploiesti .

Imobilele se vor retrage cu distante stabilite conform profilelor transversale revizuite 7/7 (str. Romana) si partial 1/1 (str. Ghe. Doja) stabilit pentru strazile existente.

4.3.PRINCIPII DE COMPOZITIE, PENTRU REALIZAREA OBIECTIVELOR NOI

- COMPOZITIONAL

Se va analiza implantarea unor volume care sa asigure un repere urbane si crearea unei pietete pe amplasamentului scuarului existent.

- DISTANTE

Constructiile se vor amplasa la distante care sa asigure atat ventilarea cat si insorirea constructiilor existente.

- ACCESE PIETONALE SI AUTO

Accesele pietonale se vor realiza direct din strazile existente, cat si pe trotuarele aferente aleilor carosabile noi.

- ACCESE UTILAJE PENTRU STINGEREA INCENDIILOR

Pentru accesul utilajelor de stingere a posibilelor incendii, se vor utiliza strazile existente 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 neaparat obligatorie, avand in vedere caracterul eterogen al zonei. Se vor folosi materiale adecvate cu destinatia stabilita.

4.5. PRINCIPII DE INTERVENTIE ASUPRA CONSTRUCTIILOR EXISTENTE

Interventiile majore la constructiile existente in cadrul zonei studiate se concentreaza in special pe imobilul apartinand municipiului Ploiesti care urmeaza a fi concesionat.

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 imobilelor ce fac obiectul PUZ-ului prin plantatii de protectie vizuala atat pe conturul terenurilor cat si in interiorul acestora. Se prevad plantari florale, arbusti decorativi si obiecte de mobilier urban.

4.8. REGIMUL DE CONSTRUIRE

ALINIAREA CONSTRUCTIILOR

Limitele terenurilor propuse pentru realizarea investitiei si pentru concesiune sunt limitele de proprietate, conform planului de situatie. Implantarea constructiilor se va face pe terenurile beneficiarilor, in baza unui concept de ilustrare urbanistica. Pentru concesiunea imobilului Romana nr. 81 se sugereaza inserarea in caietul de sarcini a procedurii de achizitie publica a elementelor de regulament prevazute de prezenta documentatie si evaluarea ofertelor care propun consolidarea/modernizarea/extinderea constructiei existente doar pe baza unei ilustrari de tema care sa fie in concordanta cu PUZ.

INALTIMEA CONSTRUCTIILOR

Regimul de inaltime propus va fi de S+P+8 pentru imobilul din Romana nr. 65, iar pentru constituirea fronturilor construite a viitoarei pietete se propune un regim de inaltime de P+4.

Inaltimea maxima a volumelor construite nu va depasi 28 m iar inaltimea maxima la aliniament nu va depasi distanta masurata pe orizontala intre aliniamentele constituite.

UTILIZAREA TERENURILOR

Prin PUZ-ul propus se intentioneaza modificare functionala in zona doar pentru zona cu destinatie speciala, aceasta limitandu-se doar la incinta existenta a Politiei Municipale (vezi plansa de Reglementari Urbanistice - Zonificare U2).

PROCENT DE OCUPARE

POTexistent = 50%; POTpropus = 50%.

COEFICIENTUL DE UTILIZARE A TERENURILOR

Coeficientul de utilizare a terenului - C.U.T.existent = 1,5; CUTpropus = 2,9.

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 beneficiarilor, acestia vor 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 in canalizatii subterane conform prevederilor legale in vigoare.

4.16.ORGANIZAREA CIRCULATIEI

Accesul si platformele carosabile propuse asigura accesul rutier la acestea si parcare autoturismelor. Pentru imobilul Romana nr. 65 s-a realizat studiu de circulatie care a fost avizat de Politia Rutiera si de Comisia Municipala de Circulatie.

Parcaje

Pentru parcare autoturismelor s-au prevazut un indicator de 1,0 locuri de parcare - garare/unitate locativa.

Acestea sunt situate la nivel, in incinta – sunt asigurate 87 de locuri de parcare, din care 70 sunt asigurate in sistem Klauss (duplex).

Pentru imobilul Romana nr. 81, in functie de functiunea propusa prin contractul de concesiune, se va aviza in mod obligatoriu propunerea de amenajare la faza de autorizatie de construire de catre Politia Rutiera si de Comisia Municipala de Circulatie, asigurandu-se astfel necesarul de locuri de parcare corelat cu destinatia efectiva a constructiei.

5. BILANT TERITORIAL PROPUȘ, IN LIMITA AMPLASAMENTELOR STUDIAȚE

P.O.T.max=35%;

C.U.T.max=2,9;

$H_{max}=S+P+8$

S. teren proprietari = Romana 65 – 2460 mp + Romana 81 – 925 mp.

S. teren studiat – aprox 20.000 mp.

ARIE CONSTRUITA LA SOL PROPUISA= 717 mp (Romana 65). (informatii cu caracter orientativ – la faza AC se vor lua in considerare indicatorii urbanistici aprobati).

ARIE DESFASURATA PROPUISA= 7102 mp. (idem mai sus).

ZONIFICARE FUNCTIONALA	EXISTENT		PROPUIS	
	mp	%	mp	%
Zona zona institutii publice, servicii si functiuni de interes general/cu locuinte cu regim mixt de inaltime - IS str. Romana nr. 65 si nr. 81	0	0	3385	16,92%
Zona institutii publice, servicii si functiuni de interes general/cu locuinte cu regim mixt de inaltime si cu restrictii de construire pana la elaborare PUZ/PUD - ISr	10.562	52,81%	9.615	48,08%
Zona cu destinatie speciala - S	2.438	12,19%	0	0
Cai de comunicatii rutiere Ccr	7.000	35,00%	7.000	35,00%
TOTAL	20.000	100	20.000	100

6. CONCLUZII

6.1. CONSECINTELE REALIZARII OBIECTIVELOR PROPUSE

Realizarea investitiilor propuse in zona creeaza conditiile necesare pentru constituirea unei zone de dezvoltare/regenerare la limita zonei centrale a municipiului Ploiesti – dezvoltare policentrica.

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 si la organizarea procedurii de achizitie publica de concesiune.

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

Intocmit,
Arh. Simona Munteanu