

STUDIU DE OPORTUNITATE PENTRU ELABORAREA PUZ ATRIBUIRE INDICATORI URBANISTICI PENTRU IMOBILUL SITUAT IN BDUL REPUBLICII NR. 176C

Mun. PLOIESTI, Jud. PRAHOVA

MEMORIU DE URBANISM - FAZA DE PROIECTARE - S.O.

PROIECTANT:



**SIMONA MUNTEANU BIROU INDIVIDUAL DE
ARHITECTURA**

Sef Proiect complex: dr.arh. Simona Munteanu

Pr. Nr. 14.07/2014

BENEFICIAR:

SC MANGY CONSTRUCT SRL PLOIESTI

PLOIESTI

DATA: OCT. 2014

1. INTRODUCERE

1.1 DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

- 1.1.1 **DENUMIREA LUCRARII:** STUDIU DE OPORTUNITATE IN VEDEREA ELABORARII PUZ ATRIBUIRE INDICATORI URBANISTICI PENTRU IMOBILUL SITUAT IN BDUL REPUBLICII NR. 176C
- 1.1.2 **BENEFICIAR:** SC MANGY CONSTRUCT SRL
- 1.1.3 **PROIECTANT:** SIMONA MUNTEANU BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA – dr. arh. Simona Munteanu
- 1.1.4 **DATA ELABORARII:** OCT. 2014

1.2 OBIECTUL STUDIULUI DE AMPLASAMENT

1.2.1 SOLICITARI DE TEMA

Terenul care face obiectul prezentei solicitari se afla in acest moment in intravilanul municipiului Ploiesti in UTR N6, avand functiunea partial de zona de institutii si servicii de interes general si locuinte cu regim mixt de inaltime IScx.

Necesitatea elaborarii PUZ apare din faptul ca incepand cu anul 1998 cand a fost finalizat PUG Ploiesti si au fost realizate si lucrarile de delimitare a UTA Ploiesti ca etapa initiala a Introducerii Cadastrului Imobiliar-Edilitar si de Constituire Banca de Date Urbana – pe scurt lucrari de cadastru imobiliar – zona cuprinsa intre aductiunea de apa de la Movila Vulpiei si drumul de acces la frontul de capatare apa a municipiului Ploiesti (de la P14 la P22) a fost pe rand pe teritoriul administrativ al municipiului Ploiesti sau pe teritoriul administrativ al comunei Blejoi. Acest aspect a dus la emiterea de acte pentru proprietatile din acest areal si de municipiul Ploiesti si de comuna Blejoi.

Din acest motiv, regimul proprietatii este divers, corespunzator momentului achizitiei terenului si/sau constructiilor.

Pentru aceasta zona exista mai multe documentatii de urbanism care au fost rezultatul conditiilor impuse de legislatia opozabila la cel moment – corespunzator amplasarii in UTA Ploiesti sau UTA Blejoi, dar si de elaborare a unor PUZ sau PUD datorita faptului ca PUG Blejoi si PUG Ploiesti nu aveau reglementari urbanistice stabilite prin documentatii valide juridic.

Asa cum se poate observa si din plansa U1_Reglementari existente, pentru aceasta zona sunt realizate patru documentatii de urbanism (PUD sau PUZ) prin care se atribuie reglementari si indicatori pentru imobilele din zona.

Imobilul pentru care se propune elaborarea de PUZ pentru stabilire indicatori urbanistici este situat in aceasta zona, are adresa postala Republicii nr. 176C si este descris in planul de situatie anexat – suport topografic.

1.3 SURSE DOCUMENTARE

Din punct de vedere metodologic:

Documentatia **SO** pentru elaborarea PUZ modificare aliniere constructii in UTR N6 – Bdul Republicii nr. 319 s-a elaborat in conformitate cu prevederile Ghidului privind metodologia si continutul cadru al Planului Urbanistic Zonal – indicativ GM-010-2000, aprobat prin Ordinul 176/N/2000 al Ministrului Lucrarilor Publice si Amenajarii Teritoriului.

Prin documentatia propusa se doreste stabilirea:

1. **Construibilitatii parcelei analizate** - *construibilitatea* reprezentand calitatea unei parcele de a permite realizarea unei clădiri pe suprafața ei. Pentru a fi construibile, toate parcelele destinate construirii trebuie, să asigure simultan prevederile privind:
 - a. Asigurarea accesului direct la drumul public sau privat,
 - b. Echiparea tehnico - edilitară pentru mai multe destinate locuirii se asigură prin lucrări de racordare și branșare la rețele publice de alimentare cu apă potabilă, electricitate, canalizare, gaze (după caz),
 - c. Forma și dimensiunile parcelei.
2. **Edificabilul parcelei analizate** – edificabilul parcelei fiind suprafața din parcelă, delimitată convențional, pe care se permite amplasarea clădirii/cladirilor principale. Edificabilul parcelei este delimitat de alinierea clădirii/cladirilor principale, după cum urmează:
 - a. alinierea frontală / alinierea frontale către aliniamentul / aliniamentele parcelei
 - b. alinierea laterale – către limitele laterale ale parcelei
 - c. alinierea de spate – către limita din spate a parcelei

Din punct de vedere urbanistic:

Documentatia **SO** pentru elaborarea PUZ modificare aliniere constructii in UTR N6 – Bdul Republicii nr. 319 s-a realizat cu respectarea prevederilor PUG Ploiesti aprobat prin HCL nr. 209/1999 (POT 50%, CUT 1,5).

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1. EVOLUTIA ZONEI

2.1.1. Caracteristici semnificative ale zonei, relationate cu evolutia localitatii

Cartierul Albert reprezinta una din zonele municipiului Ploiesti care a cunoscut una din cele mai dinamice dezvoltari in ultimii 25 de ani.

În 1990, arealul desfasurat în lungul Bdului Republicii începând cu Cablul Romanesc și până la intersecția cu DN1 – Centura de Vest și DN1A – Centura de Est cunoștea o cu imagine total diferită de cea de astăzi. În mare parte reprezenta teren agricol proprietate de stat, având câteva parcele de teren construite pe partea stângă a bulevardului.

În anul 1996, zona situată în lungul Bdului Republicii și aflată pe teritoriul administrativ al comunei Blejoi a fost introdusă în intravilanul acesteia, impulsionând astfel dezvoltarea imobiliară a acesteia.

2.1.2. Potențial de dezvoltare

Zona rezidențială desfasurată în lungul Bdului Republicii s-a dezvoltat în timp pe baza unui parcelar constituit parțial din terenuri în intravilan și construite – Cartierul Albert tradițional situat pe partea stângă a bulevardului – și din parcele agricole cu fronturi înguste pe partea dreaptă a acestuia.

Ținând cont că zona se dezvoltă pe două teritorii administrative diferite, fiecare din administrații și-au stabilit propriile reguli de dezvoltare urbană și de circulație, ducând la alinieri diferite a construcțiilor.

În timp, ambele administrații au aplicat derogări la regulile inițiale prin aprobarea de PUZ/PUD.

În acest moment, cum de altfel se poate observa din planșa U1-analiza situație existentă, alinierea construcțiilor este foarte diversă, în mare măsură nerespectând propunerea PUG Ploiești de amplasare la minim 30 m din axul Bdului Republicii.

De asemenea, din analiza propunerilor prevăzute prin PUG și situația reală din teren, se poate afirma că Bulevardul Republicii, pe segmentul între Cablul Romanesc și limita de teritoriu administrativ, va rămâne pe un prospect de 4 benzi – 2 pe sens – reducând astfel corespunzător prospectul propus.

2.2. INCADRAREA ÎN LOCALITATE

2.2.1. Poziția zonei față de intravilanul localității

Terenul, în suprafața de 759,0 mp, aparținând beneficiarului, se află situat în intravilan în UTR N6 – zonă de instituții și servicii de interes general și locuințe IScx cu regim mixt de înălțime conform PUG și RLU Ploiești.

2.2.2. Relationarea zonei în raport cu localitatea, sub aspectul poziției, accesibilității, cooperării în domeniul edilitar, servirea cu instituții de interes general etc.

Accesul la teren se realizează din Bdul Republicii prin intermediul unei strazi nou create cu lățimea de 7 m. Din punct de vedere al asigurării cu utilități, asemeni întregului areal, acestea sunt realizate din rețele stradale existente în zonă.

Din punct de vedere al deservirii cu servicii publice de interes general, aceasta zona depinde major de infrastructura de servicii a municipiului Ploiesti situate in zona centrala a acestuia, cu care are legaturi directe.

2.3. ELEMENTE EXISTENTE ALE CADRULUI NATURAL

2.3.1. Elemente ale cadrului natural ce pot inetrveni in modul de organizare urbanistica: relief, retea hidrografica, clima , conditii geotehnice, riscuri naturale.

Asemeni intregii localitati, zona studiata se afla incadrata, din punct de vedere geomorfologic, in Campia Ploiestilor, pe o suprafata de teren relativ plata, la o distanta de mai mult de 7 km de raul Teleajen si nu exista riscuri de inundabilitate a terenului si nici probleme privind stabilitatea acestuia.

Nivelul apei freatice este relativ scazut, datorita permeabilitatii deosebite a rocilor mama ale solurilor cat si grosimii lor variabile. Date generale sunt urmatoarele:

- terenul este plan, orizontal si perfect stabil,
- este lipsit de riscuri naturale,
- este considerat bun de fundare,
- nivelul apei subterane este situat sub adancimea de 6.00 m,
- conditii seismice in conformitate cu P 100 / 92:
 - Zona seismica “ B “
 - Gradul 8 (opt) seismic
 - Coeficientul $a_g = 0.32 g$
 - Perioada de colt = 1.0 sec.

Clima este temperata, cu slabe influente excesiv continentale, iarna fiind relativ rece si vara calduroasa (temperatura medie anuala $10,5^{\circ}\text{C}$) si avand precipitatii medii anuale de 588 – 636,8 mm, cu deficite reduse de umezeala in lunile august-septembrie.

2.4. CIRCULATIA EXISTENTA

2.4.1. Aspecte critice, privind desfasurarea, in cadrul zonei, privind circulatia rutiera.

Accesul la terenul ce face obiectul prezentei documentatii de urbanism se realizeaza din Bdul Republicii prin intermediul unie strazi nou create cu latimea de 7 m. Parcarea autoturismelor se va realiza in incinta. Sunt asigurate deja 6 parcare la nivel si 8 in demisol.

De asemenea se va asigura posibilitatea accesului autospecialelor pentru forta majora – incendiu, sanatate – si pentru salubritate.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR – SITUATIE EXISTENTA

2.5.1. Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studiata

În conformitate cu PUG Ploiesti, terenul se afla situat în UTR N6, având destinația de zonă de institutii și servicii de interes general și locuinte IS cu regim mixt de înaltime.

Regimul de înaltime propus este de P+2, iar indicatorii urbanistici existenti sunt POT 50% și CUT 1,5.

2.5.2. Relationari între functiuni

Riveran zonei studiate se afla terenuri cu functiune preponderent rezidentiala astfel și de servicii.

2.5.3. Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

Terenul studiat este ocupat cu o constructie având următorii indicatori POT 49,29% și CUT 1,47. Terenul are categoria de folosința de curți constructii.

2.5.4. Principalele disfunctionalitati

Zona beneficiaza de accesibilitate și de echipare, însă este intens circulata ceea ce provoaca o poluare a aerului semnificativa.

2.6. ECHIPARE EDILITARA EXISTENTA

2.6.1. Stadiul echipării edilitare ale zonei în corelare cu infrastructura localității (debite și rețele de si distributie de apă potabila, rețele de canalizare, rețele de distributie energie electrica, rețele de telecomunicatie, surse și rețele de alimentare cu caldura, posibilitati de alimentare cu gaze naturale, după caz)

Din punct de vedere al viabilizării terenului în studiu, principalele caracteristici de infrastructura existenta sunt:

ALIMENTAREA CU APA

Reteaua de apă existenta în zonă se afla pe Bdul Republicii.

RETELE DE CANALIZARE

Pentru locuintele deja executate în zonă deversarea apelor uzate și a celor pluviale se realizeaza în fose septice vidanjabile sau prin racord la rețeaua stradala.

RETELE DE ENERGIE ELECTRICA

Reteaua de alimentare cu energie electrica existenta în zonă se afla amplasata pe Bdul Republicii, pozata aerian, pe stalpi din prefabricati b.a.

RETELE DE GAZE

Si in cazul alimentarii cu gaze, retelele existente de joasa presiune se afla pe Bdul Republicii, alimentand locuintele deja edificate. Retelele existente asigura si alimentarea cu gaz pentru asigurarea incalzirii cu CT individuale pentru fiecare proprietar in parte.

RETELE DE TELECOMUNICATII

Acestea sunt amplasate pe stalpii Electrica existenti pe Bdul Republicii.

GOSPODĂRIE COMUNALĂ

Deșeurile menajere ce nu pot fi distruse în gospodăriile populației sunt colectate și transportate direct la Rampa Bănești, pe teritoriul municipiului Ploiesti nu există platforme de colectare a deșeurilor menajere.

2.7. PROBLEME DE MEDIU – SITUAȚIE EXISTENTA

2.7.1. Relatia cadru natural – cadru construit

Nu exista nicio sursa de risc tehnologic, antropic sau natural in vecinatatea terenului studiat.

2.7.2. Evidentierea valorilor de patrimoniu ce necesita protectie

In PUG Ploiesti, pentru ampalsamentul studiat, nu sunt inscise niciun obiectiv in lista monumentelor istorice, de arhitectura sau monumente ale naturii.

2.7.3. Principalele disfuncționalități

Disfuncționalități:

- Existenta unor zone destinate dezvoltării de locuințe, slab construite și cu disfuncționalități din punct de vedere al sistemului de circulații local.

Potențial de dezvoltare:

- Dezvoltarea și modernizarea infrastructurii edilitare.
- Interesul investițional pentru dezvoltarea sectorului locuințelor, a activităților economice terțiare și productive și a unor structuri turistice.

2.8. OPTIUNI ALE POPULATIEI

2.8.1. Puncte de vedere ale populatiei si ale administratiei publice privind politicile proprii de dezvoltare urbanistica a zonei

Asa cum a fost definit si prin strategia de dezvoltare a municipiului Ploiesti, zona din care face parte terenul studiat, reprezinta un areal de dezvoltare foarte important pentru localitate.

Obiectivele strategice se structureaza pe cele trei domenii principale – infrastructura si mediul, economia si administratia – avand perfecta relevanta pentru zona studiata.

2.8.2. Punct de vedere al elaboratorului privind solicitarile beneficiarului si modul in care se vor solutiona in cadrul SA

Tema de proiectare ce sta la baza elaborarii prezentului studiu de oportunitate urmareste, in fapt, obiectivele generale ale zonei de dezvoltare din care face parte. In acest fel vor exista si o serie de interpretari mai elastice asupra conditiilor de constructibilitate a parcelelor propuse.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. PREVEDERI ALE PUG – PREVEDERI CARE INFLUENTEAZA DOCUMENTATIA PROPUISA

Teritoriul studiat face parte din UTR N6.

Conform PUG Ploiesti reglementarile urbanistice sunt:

- Destinatia zonei – Iscx zona pentru institutii si servicii de interes general si locuinte cu regim mixt de inaltime;
- POT – procentul de ocupare a terenului – 50%;
- CUT – coeficientul de utilizare a terenului – 1,5;
- Regim de inaltime maxim – mixt.

Localizarea terenului se afla pe Bdul Republicii nr 176C.

3.2. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL – RELATIONAREA CU FORMELE DE RELIEF, PREZENTA OGLINZILOR DE APA SAU ALE SPATIILOR VERZI, CONSTRUCTIBILITATEA SI CONDITIILE DE FUNDARE ALE TERENULUI, ADAPTAREA LA CONDITIILE DE CLIMA, VALORIFICAREA UNOR POTENTIALE CU CARACTER DEOSEBIT, DUPA CAZ

Avand in vedere caracteristicile geomorfologice ale terenului, nu exista prevderi sau conditionari asupra modului de valorificare a cadrului natural.

3.3. MODERNIZAREA CIRCULATIEI

3.3.1.1. Organizarea circulatiei si a transportului in comun – modernizarea si completarea tramei stradale, asigurarea locurilor de parcare, garare, ampalsare statii de transport in comun, amenajarea unor intersectii, optimizare si fluentizare trafic

Asigurarea accesului la teren se realizeaza direct din Bdul Republicii.

3.4. ZONIFICARE FUNCTIONALA – REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

Din punct de vedere al reglementarilor urbanistice se propun urmatoarele:

- Mentinerea zonarii functionale, si anume zona pentru institutii si servicii de interes general si locuinte cu regim mixt de inaltime IScx;
- Modificarea indicatorilor existenti, si anume POT 60%, CUT 1,8, Hmax P+2 pentru functiunea de locuire si POT 60%, CUT 2,5, Hmax P+4 pentru functiuni de servicii;

3.5. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

3.5.1.1. Alimentare cu apa - PROPUNERI

Pentru asigurarea alimentarii cu apa se propune un bransament.

3.5.1.2. Canalizare - PROPUNERI

Canalizarea menajera se va asigura prin amplasarea unei fose septice vidanjabile sau prin realizarea unui racord la cea mai apropiata retea de canalizare existenta.

3.5.1.3. Alimentare cu energie electrica - PROPUNERI

Pentru asigurarea necesarului de energie electrica se propune realizarea unui racord individual.

3.5.1.4. Telecomunicatii - PROPUNERI

Racordarea la retelele de telecomunicatii se pot asigura prin bransare la retelele pozate pe stalpii aferenti retelelor de alimentare cu energie electrica. In cazul operatorilor de CaTV exista posibilitatea asigurarii serviciilor pe baza amplasarii in mod izolat a dispozitivelor individuale pentru fiecare constructie in parte, amplasarea acestora fiind interzisa pe fatada orientata catre drumul de acces.

3.5.1.5. Alimentare cu gaze naturale - PROPUNERI

Racordarea la conducta de gaze se propune a se realiza direct din reseaua stradala.

Constructia propusa va fi prevazuta cu centrala termica proprie pe gaze, drept pentru care se va proiecta instalatia interioara adecvata la faza urmatoare de construire.

3.5.1.6. Gospodaria comunală - PROPUNERI

Evacuarea deșeurilor menajere se va realiza în baza contractelor individuale încheiate de proprietar cu operatorul local de salubritate, în baza regulamentului local aprobat.

Pentru accesul autovehiculelor speciale s-a prevăzut prospectul de stradă corespunzător gabaritului acestora.

3.6. PROTECTIA MEDIULUI - PROPUNERI

Având în vedere caracteristicile amplasamentului, nu există prevederi speciale pentru asigurarea protecției mediului, însă se propune realizarea unei plantatii înalte în zona limitrofa Bdului Republicii pentru a diminua disconfortul datorat circulației intense din zonă.

3.7. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA PROPUSE

3.7.1.1. Identificarea tipului de proprietate

Nu există obiective de utilitate publică propuse prin noua documentație de urbanism.

4. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

4.1. INSCRIEREA AMENAJARII ÎN PREVEDERILE PUG, APRECIERI ASUPRA INTEVENTIILOR SI RESTRICTIILOR

Se propune reevaluarea RLU aferent PUG, privind noul prospect prevăzut pentru Bdul Republicii.

Intocmit,
Arh. Simona Munteanu