



MEMORIU TEHNIC

STUDIU DE OPORTUNITATE

PUZ SĂPUNARI NR. 2B PLOIEȘTI

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A LUCRĂRII

DENUMIREA LUCRĂRII: STUDIU DE OPORTUNITATE PENTRU PUZ SĂPUNARI NR. 2B PLOIEȘTI

BENEFICIAR: DICIANU LAVINIA ADRIANA

ELABORATOR: SC CPS-CITY PLANNING STRATEGIES SRL PLOIEȘTI

DATA ELABORĂRII: FEBRUARIE 2016

1.2. OBIECTUL LUCRĂRII

Pe terenul având o suprafață de 524,0 mp, proprietarii – Dicianu Lavinia Adriana, Dicianu Aurica, Spirescu Maria și Spirescu Dan - solicită elaborarea unui PUZ în vederea ridicării restricției de construire impuse de PUG Ploiești în vigoare pentru realizarea unei intersecții complexe.

Imobilul care generează PUZ/SO are adresa poștala în Ploiești, str. Săpunari nr. 2B, zona de studiu fiind delimitată cu linie galbenă în planurile U1.2 și U2 care fac parte din prezentul Studiu de Oportunitate, și are acces direct din strada Săpunari.

Terenul are următoarele vecinătăți:

- la Nord – imobil str. Rudului nr. 8 – 8A,
- la Est – proprietatea Teodorescu Elena str. Săpunari nr. 4,
- la Sud – strada Săpunari,
- la Vest – proprietatea Vasile Gheorghe str. Rudului nr. 10, proprietatea Săpunari nr. 2 și proprietatea Rudului nr. 8 – 8A.

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,
- 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 iesite din valabilitate la această dată,
- Planul de mobilitate urbană durabilă pentru Polul de creștere Ploiești elaborat de asocieria Search Corporation, PTV Group și TTK în nov. 2015,
- Documentare în teren.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII ZONEI

2.1. EVOLUȚIA ZONEI

Zona de studiu propusă face parte dintr-o zonă limitrofă zonei centrale asupra căreia nu au fost intervenții în ultimii ani datorită prevederilor PUG Ploiești în vigoare care prevede reconfigurarea tramei stradale în zona centrală instituind astfel o restricție de construire până la soluționarea traseului și a intersecției complexe stabilite.

Prin Planul de mobilitate urbană durabilă pentru Polul de creștere Ploiești realizat în 2015 de Search Corporation, PTV Group și TTK, acest traseu este înlăturat, creând astfel oportunitatea de a valorifica aceste terenuri, însă determină de asemenea și obligația de a reevalua modul de construire și să se stabilească o nouă abordare privind posibilitățile de construire pe această parcelă.

2.2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

Zona studiată se află amplasată în intravilanul municipiului Ploiești, în UTR Vo7 (conform PUG) având funcțiunea de:

- zonă pentru instituții și servicii pentru funcțiuni complexe situată în zonă construită protejată cu regim de înălțime mixt, și
- zonă de circulații rutiere cu interdicție temporară de construire în intersecții complexe.

Pentru partea din UTR Vo7 studiată indicatori urbanistici atribuiți prin PUG sunt POT 50% și CUT 1,5.

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 ocupată de construcții.

2.4. CIRCULAȚII

Terenul care face obiectul studiului se află amplasat în cartierul Rudului, având acces direct la str. Săpunari. Prin Planul de mobilitate se propune menținerea străzilor existente, propunând o ierarhizare din punct de vedere al importanței acestora astfel:

- str. Săpunari – stradă colectoare secundară,
- str. Mărășești și str. Rudului - străzi colectoare principale.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

Terenul care a generat studiul de oportunitate este ocupat cu 2 construcții, având folosința curți construcții, conform documentației cadastrale.

Parcelele învecinate imediat sunt ocupate de construcții, acestea fiind situate pe limita de proprietate, cu excepția parcelei situate în Nord.

2.6. ECHIPAREA EDILITARĂ

Rețelele existente în zonă sunt cele de alimentare cu energie electrică, de telefonie, de canalizare și de apă, de gaze. Toate imobilele din zona analizată/învecinată sunt racordate și bransate la utilități.

2.7. PROBLEME DE MEDIU

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

2.8. OPȚIUNI ALE BENEFICIARULUI

Terenul studiat se află în proprietatea privată a beneficiarilor, iar vecinătățile aparțin unor persoane fizice și juridice cât și domeniului public. Intenția este de a ridica restricția de construire datorată traseului de străzi noi cât și de a modifica reglementările funcționale existente în acord cu revizuirea sistemului de circulație prin Planul de mobilitate, de asemenea de a majora indicatorii urbanistici maximali POT la 60% și CUT la 1,8 și de defini regimul maxim de înălțime a construcțiilor nou propuse de P+4.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. PREVEDERI ALE PLANULUI URBANISTIC GENERAL

Prin PUG municipiul Ploiești s-a prevăzut funcțiunea de zonă pentru instituții și servicii pentru funcțiuni complexe situată în zonă construită protejată cu regim de înălțime mixt, funcțiune care se dorește a fi menținută, și de căi de comunicații rutiere, datorat modificării traseului străzii Mărășești, și care nu se mai menține în Planul de mobilitate, pentru care se propune extinderea funcțiunii de mai sus.

Pentru retragerile construcțiilor față de axul străzii Săpunari se propun două variante:

- V1 - la 6,0 m din ax, și
- V2 – pe aliniamentul existent.

Cele două variante au la bază analiza frontului construit preexistent din zona de vest a amplasamentului și retragerile propuse prin documentații de urbanism aprobate anterior în zonă.

Diferențele între cele două variante nu sunt semnificative la nivelul constituirii unui nou front la strada Săpunari, acestea putând asigura jocul și ritmul necesar de tranziție între o zonă semicentrală la una centrală, caracterizată prin densitate și regim de construire diferit, însă au implicații asupra valorificării mai judicioase a terenului de către beneficiar. Proiectantul susține varianta V2 de amplasare pe aliniamentul existent, având următoarele argumente:

3.2. MODUL PROPUȘ DE UTILIZARE A TERENULUI

Luând în considerare propunerea de utilizare a terenului – realizarea unui imobil cu funcțiune rezidențială sau de servicii profesionale, cu regim mediu de înălțime – se propune ridicarea restricției de construire și extinderea funcțiunii de instituții și servicii cu regim mixt de înălțime și se propune majorarea indicatorilor urbanistici maximali POT și CUT cât și retragerea de amplasare a construcțiilor față de axul străzii

Săpunari (două variante).

Din punct de vedere al indicatorilor urbanistici se propune un POT de maxim 60% și un CUT corespunzător de 1,8, cu o înălțime maximă a construcțiilor corespunzător unui regim de înălțime de S+P+4. Indicatorii urbanistici se vor calcula și se vor raporta la CTA propusă.

Se propune realizarea unei construcții rezidențiale sau de birouri, cu posibilitatea de a realiza un parter comercial, care va fi ocupat de funcțiunile complementare prevăzute deja în RLU al PUG în vigoare.

Locurile de parcare necesare se vor amenaja în incintă, în parcare subterană, pentru vizitatori fiind propusă o parcare la nivel pe zona de vecinătate cu strada Săpunari.

Privind intervențiile în situații de urgență se propune asigurarea cu hidranți în incintă, poziționarea și numărul acestora urmând să se stabilească în faza următoare de proiectare.

Pentru asigurarea utilităților se vor realiza bransamente la rețelele existente, urmând ca acestea să se dimensioneze pentru necesarul ce se va calcula la următoarea fază de proiectare.

Pe teren nu există niciun fel de surse de poluare și nici nu există informații că ar exista poluare istorică ce ar trebui îndepărtată în vederea realizării funcțiunii de locuire.

Intocmit,
Arh. Urb. Simona Munteanu