

**STUDIU DE OPORTUNITATE
PENTRU PUZ ATRIBUIRE INDICATORI URBANISTICI
PENTRU IMOBILUL SITUAT IN BDUL REPUBLICII
NC 137500 ȘI A ZONEI ADIACENTE**

Mun. PLOIESTI, Jud. PRAHOVA

MEMORIU DE URBANISM - FAZA DE PROIECTARE – PUZ

PROIECTANT:



**SIMONA MUNTEANU BIROU INDIVIDUAL DE
ARHITECTURA**

Sef Proiect complex: dr.arh. Simona Munteanu

Pr. Nr. 16.04/2016

BENEFICIAR:

STROESCU CLAUDIU

PLOIESTI

DATA: OCT. 2016

1. INTRODUCERE

1.1 DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

- 1.1.1 **DENUMIREA LUCRARI:** STUDIU DE OPORTUNITATE PENTRU ÎNTOCMIRE PUZ DE ATRIBUIRE INDICATORI URBANISTICI PENTRU IMOBILUL SITUAT IN BDUL REPUBLICII NR. Nr Cad 137500 ȘI ZONA ADIACENTĂ
- 1.1.2 **BENEFICIAR:** STROESCU CLAUDIU
- 1.1.3 **PROIECTANT:** SIMONA MUNTEANU BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA – dr. arh. Simona Munteanu
- 1.1.4 **DATA ELABORARII:** IUL - OCT. 2016

1.2 OBIECTUL STUDIULUI DE AMPLASAMENT

1.2.1 SOLICITARI DE TEMA

Terenul care face obiectul prezentei solicitari se afla in acest moment in teritoriul administrativ al municipiului Ploiesti și în intravilanul acestuia în vecinătatea UTR N6, UTR care are 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.

Teritoriul de studiu este în fapt situat parțial pe o zonă reglementată de PUG Ploiești și parțial pe o zonă care a făcut parte din localitatea Blejoi, fiind reglementat de PUG Blejoi, în intravilanul acestuia. Odată cu încheierea PV de delimitare a UAT Blejoi la vecinătatea cu UAT Ploiești, în 27. 05.2013, terenul situat în nordul zonei de studiu a fost transmis în administrarea municipiului Ploiești făcând parte în acest moment atât din terenul administrativ al acestuia cât și din intravilan, fără a fi însă reglementat.

Din acest motiv, regimul urbanistic și 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 de studiu, corespunzator amplasamentelor situate în partea de sud a zonei.

Imobilul pentru care se propune elaborarea de PUZ pentru stabilire indicatori urbanistici este situat in zona nereglementată, nu are adresa postala identificându-se prin Nr. Cad. 137500 si este descris in planul de situatie anexat – suport topografic.

Pe teren in acest moment nu se afla nicio constructie însă se dorește realizarea unei construcții cu regimul de inaltime $d+P+3$ cu functiunea de locuinta – colectiva.

Pentru acestea se vor asigura locurile de paracare atat la nivel cat si in demisol.

Intentia beneficiarului este de a corela si de a prelua reglementările urbanistice existente în vecinătate, parțial afectând zona de studiu pe care o propunem extinsă, astfel încât analiza urbanistică să coreleze toate reglementările si cerințele urbanistice.

1.3 SURSE DOCUMENTARE

Din punct de vedere metodologic:

Documentatia **STUDIU DE OPORTUNITATE PENTRU ÎNTOCMIRE PUZ DE ATRIBUIRE INDICATORI URBANISTICI PENTRU IMOBILUL SITUAT IN BDUL REPUBLICII NR. Nr Cad 137500 ȘI ZONA ADIACENTĂ** 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 parcelelei fiind suprafața din parcelă, delimitată convențional, pe care se permite amplasarea clădirii/cladirilor principale. Edificabilul parcelei este delimitat de alinierile clădirii/cladirilor principale, după cum urmează:

- a. alinierea frontală / alinierea frontală către aliniamentul / aliniamentele parcelei
- b. alinierea laterală – către limitele laterale ale parcelei
- c. alinierea de spate – către limita din spate a parcelei

Din punct de vedere urbanistic:

Documentația **STUDIU DE OPORTUNITATE PENTRU ÎNTOCMIRE PUZ DE ATRIBUIRE INDICATORI URBANISTICI PENTRU IMOBILUL SITUAT ÎN BDUL REPUBLICII NR. Nr Cad 137500 ȘI ZONA ADIACENTĂ** s-a realizat ținând cont de prevederile PUG Ploiesti aprobat prin HCL nr. 209/1999 și prelungită valabilitatea până la aprobarea documentației de actualizare PUG aflată în curs de elaborare.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. EVOLUTIA ZONEI

2.1.1. Caracteristici semnificative ale zonei, relate la evoluția localității

Cartierul Albert reprezintă una din zonele municipiului Ploiesti care a cunoscut una din cele mai dinamice dezvoltări în ultimii 25 de ani.

În 1990, arealul desfășurat 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, impulsivând astfel dezvoltarea imobiliară a acesteia.

O altă problemă identificată, și care determină o multitudine de probleme atât de natură urbanistică cât și de natură administrativă, este aceea a limitei de teritoriu administrativ între UTA Ploiesti și UTA Blejoi, astfel încât zona studiată prin prezenta documentație de urbanism se caracterizează ca și zona nereglementată, situându-se chiar pe un teren care a migrat din 1990 când la una când la cealaltă localitate. Astăzi acest sit nu are indicatori urbanistici și reglementări adoptați printr-o documentație de urbanism ca efect al definitivării limitei de teritoriu administrativ – conf. PUG Ploiesti zona nu se află în limita sa administrativă, așa cum PUG a fost adoptat prin HCL 209/1999, iar conf. PUG Blejoi acest teren nu se află în limitele sale administrative, așa cum PUG Blejoi a fost aprobat prin HCL nr. 38/1999 și reactualizat prin HCL nr. 16/2004.

2.1.2. Potential de dezvoltare

Zona rezidentiala desfasurata in lungul Bdului Republicii s-a dezvoltat in timp pe baza unui parcellar constituit partial din terenuri in intravilan si construite – Cartierul Albert traditional situat pe partea stanga a bulevardului – si din parcele agricole cu fronturi inguste pe partea dreapta a acestuia.

Tinand cont ca zona se dezvolta pe doua teritorii administrative diferite, fiecare din administratii si-au stabilit propriile reguli de dezvoltare urbana si de circulatie, ducand la alinieri diferite a constructiilor.

In timp, ambele administratii au aplicat derogari la regulile initiale prin aprobarea de PUZ/PUD.

2.2. INCADRAREA IN LOCALITATE

2.2.1. Pozitia zonei fata de intravilanul localitatii

Terenul beneficiarului, in suprafata de 1080,0 mp, se afla situat in limita intravilanului in vecinatatea UTR N6 – zona de institutii si servicii de interes general si locuinte IScx cu regim mixt de inaltime conform PUG si RLU Ploiesti – si nu are in acest moment nicio reglementare urbanistica. Se intentioneaza extrapolarea reglementarilor si in conformitate cu limita administrativa oficiala a UTA Ploiesti la aceasta data.

Terenul propus in studiu are suprafata totala de 19902,0 mp, fiind delimitat in plansele U1 si U2.

2.2.2. Relationarea zonei in raport cu localitatea, sub aspectul pozitiei, accesibilitatii, cooperarii in domeniul edilitar, servirea cu institutii de interes general etc.

Accesul la terenul beneficiarului se realizeaza din Bdul Republicii prin intermediul unei strazi nou create cu latimea de 7 m, care se ingusteaza in dreptul proprietatii acestuia. Din punct de vedere al asigurarii cu utilitati, asemeni intregului areal, acestea sunt realizate din retele stradale existente in zona.

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 interveni 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°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 beneficiarului se realizeaza din Bdul Republicii prin intermediul un e istrazi nou create cu latimea de 7 m care se ingustează în dreptul proprietății acestuia. Parcarea autoturismelor se va realiza in incinta. De asemenea se va asigura posibilitatea accesului autospecialelor pentru forta majora – incendiu, sanatate – si pentru salubritate prin revizuirea segmentului de stradă nereglementat.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR – SITUATIE EXISTENTA

2.5.1. Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studiata

In conformitate cu limita administrativa a UTA Ploiesti, terenul de studiu se afla situat parțial în și parțial limitrof UTR N6, avand destinatia de zona de institutii si servicii de interes general si locuinte IS cu regim mixt de inaltime. Se asuma extinderea reglementarilor si pentru zona studiata prin prezenta documentatie de urbanism.

Regimul de inaltime existent în zonă este de P+2+3 retras sau P+4, iar indicatorii urbanistici maxim existenti sunt POT 60% si CUT 1,8 pentru funcțiuni privind serviciile.

2.5.2. Relationari intre functiuni

Riveran zonei studiate se afla terenuri cu functiune preponderent rezidentiala si de servicii – alimentatie publica.

2.5.3. Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

Terenul studiat este parțial ocupat cu construcții (cu funcțiunea de locuințe unifamiliale, locuințe colective și pentru servicii de alimentare publică și cazare) cu regimul maxim de înălțime S+P+4. Terenul studiat are categoria de folosință de curți construcții.

2.5.4. Principalele disfuncționalități

Zona beneficiază de accesibilitate și de echipare, însă este intens circulată ceea ce provoacă o poluare a aerului semnificativă.

2.6. ECHIPARE EDILITARĂ EXISTENTĂ

2.6.1. Stadiul echipării edilitare ale zonei în corelare cu infrastructura localității (debite și rețele de distribuție de apă potabilă, rețele de canalizare, rețele de distribuție energie electrică, rețele de telecomunicație, surse și rețele de alimentare cu căldură, posibilități de alimentare cu gaze naturale, după caz)

Din punct de vedere al viabilizării terenului în studiu, principalele caracteristici de infrastructură existentă sunt:

ALIMENTAREA CU APA

Reteaua de apă existentă în zonă se află pe Bdul Republicii și pe strada nou creată.

RETELE DE CANALIZARE

Pentru locuințele deja executate în zonă deversarea apelor uzate și a celor pluviale se realizează în fose septice vidanjabile sau prin racord la rețeaua strădală care există pe strada nou creată.

RETELE DE ENERGIE ELECTRICA

Reteaua de alimentare cu energie electrică existentă în zonă se află amplasată pe Bdul Republicii și pe strada nou creată, pozată aerian, pe stalpi din prefabricați b.a.

RETELE DE GAZE

Și în cazul alimentării cu gaze, rețelele existente de joasă presiune se află pe Bdul Republicii și pe strada nou creată, alimentând locuințele și construcțiile cu altă destinație deja edificate. Rețelele existente asigură și alimentarea cu gaz pentru asigurarea încălzirii cu CT individuale pentru fiecare proprietar în parte.

RETELE DE TELECOMUNICAȚII

Acestea sunt amplasate pe stalpii Electrica existenți 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 EXISTENTĂ

2.7.1. Relația cadru natural – cadru construit

Nu există nicio sursă de risc tehnologic, antropic sau natural în vecinătatea terenului studiat.

2.7.2. Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție

În PUG Ploiesti, pentru amplasamentul studiat, nu sunt înscrise niciun obiectiv în lista monumentelor istorice, de arhitectură sau monumente ale naturii.

2.7.3. Principalele disfuncționalități

Disfuncționalități:

- Lipsa includerii zonei studiate într-o documentație de urbanism aprobată conform legii,
- Existența unor zone destinate dezvoltării de locuințe, slab construite și cu disfuncționalități din punct de vedere al sistemului de circulații local sau al serviciilor rețelelor existente pe terenurile private.

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 POPULAȚIEI

2.8.1. Puncte de vedere ale populației și ale administrației publice privind politicile proprii de dezvoltare urbanistică a zonei

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

Obiectivele strategice se structurează pe cele trei domenii principale – infrastructura și mediul, economia și administrația – având perfectă relevanță pentru zona studiată.

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 prezentei documentatii 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 construibilitate a parcelelor propuse.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. PREVEDERI ALE PUG – PREVEDERI CARE INFLUENTEAZA DOCUMENTATIA PROPUSA

Teritoriul studiat se propune a face parte din UTR N6.

Conform PUG Ploiesti reglementarile urbanistice pentru UTR N6 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% locuințe/ 60% servicii;
- CUT – coeficientul de utilizare a terenului – 1,5 locuințe/ 1,8 servicii;
- Regim de inaltime maxim – mixt.

Localizarea terenului se afla pe Bdul Republicii nr cad 137500.

3.2. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL – RELATIONAREA CU FORMELE DE RELIEF, PREZENTA OGLINZILOR DE APA SAU ALE SPATIILOR VERZI, CONSTRUIBILITATEA 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 prin intermediul strazii nou create, avand doua benzi din care cate una pe sens și care se propune a se extinde pâna la limita intravilanului actual.

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

Din punct de vedere al reglementarilor urbanistice se propun urmatoarele:

- Extinderea zonarii functionale, si anume zona pentru institutii si servicii de interes general si locuinte cu regim mixt de inaltime IScx;
- Atribuirea indicatorilor existenti, si anume POT 60%, CUT 1,8, Hmax P+3-4.

3.5. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

3.5.1.1. Alimentare cu apa - PROPUNERI

Pentru asigurarea alimentarii cu apa se propune un bransament la reseaua existenta pe strada.

3.5.1.2. Canalizare - PROPUNERI

Canalizarea menajera se va asigura 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/constructiile propuse vor fi prevazute cu centrale termice proprii pe gaze, drept pentru care se vor proiecta instalatile interioare adecvate la faza urmatoare de proiectare

3.5.1.6. Gospodaria comunală - PROPUNERI

Evacuarea deseurilor menajere se va realiza in baza contractelor individuale incheiate de proprietari cu operatorul local de salubritate, in baza regulamentului local aprobat.

Pentru accesul autovehiculelor speciale se va prevedea extinderea prospectului de strada corespunzator gabaritului acestora.

3.6. PROTECTIA MEDIULUI - PROPUNERI

Avand in vedere caracteristicile amplasamentului, nu exista prevederi speciale pentru asigurarea protectiei mediului, insa se propune realizarea unei plantatii inalte in zona limitrofa Bdului Republicii pentru a diminua disconfortul datorat circulatiei intense din zona.

3.7. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA PROPUSE

3.7.1.1. Identificarea tipului de proprietate

Nu exista obiective de utilitate publica nou propuse prin noua documentatie de urbanism.

4. BILANT TERITORIAL PROPUȘ, ÎN LIMITA AMPLASAMENTULUI STUDIAT

P.O.T.max=60%;

C.U.T.max=1,8;

Hmax= S+P+4;

S. teren proprietar = 1080,0 mp.

S. teren studiat – 19902,0 mp.

5. CONCLUZII – MASURI ÎN CONTINUARE

5.1. ÎNSCRIEREA AMENAJĂRII ÎN PREVEDERILE PUG, APRECIERI ASUPRA ÎNTEVENȚIILOR ȘI RESTRICTIILOR

Se propune revizuirea reglementarilor urbanistice pentru întreaga zona limitrofa Bulevardului Republicii, atât din punct de vedere al alinierii construcțiilor cât și din punct de vedere al funcțiunilor admise în zona și a modului de realizare a serviciilor complementare.

Intocmit,
Arh. Simona Munteanu