

PLAN URBANISTIC ZONAL STR. GAGENI NR. 109
- FAZA: STUDIU DE OPORTUNITATE -

MODIFICAREA INDICATORILOR URBANISTICI
SI A REGIMULUI DE ALINIERE
PENTRU CONSTRUIREA UNUI ANSAMBLU DE LOCUINTE S+P+6,
CU PARTER COMERCIAL

AMPLASAMENT : Str. Gageni nr. 109, Ploiesti, Judetul Prahova

BENEFICIAR : SC BAREX COM SRL

PROIECTANT: BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA NR. 78
Arhitect Anca Ioana Poli

MARTIE 2018

BORDEROU GENERAL

A - Borderou piese scrise

1 - MEMORIU DE PREZENTARE PUZ / STUDIU DE OPORTUNITATE

B - Borderou piese desenate

Plansa 1 - Încadrare în zona, sc. 1/5000 ; 1/10000

Plansa 2.a. - Situatia existenta- fond construit, sc . 1/500

Plansa 2.b. - Situatia existenta- reglementari conform PUD aprobat cu HCL nr 221/2006, sc. 1/500

Plansa 3 - Reglementari urbanstice - zonificare, sc. 1/500

Plansa 4 - Mobilarea parcelei, sc. 1/500

Plansa 5 – Documentar fotografic, vecinatati

C - Anexe

1. Acte de proprietate : Contract de vânzare-cumpărare
2. Certificat de Urbanism

MEMORIU DE PREZENTARE

MODIFICAREA INDICATORILOR URBANISTICI SI A REGIMULUI DE ALINIERE PENTRU CONSTRUIREA UNUI ANSAMBLU DE LOCUINTE S+P+6, CU PARTER COMERCIAL

1. INTRODUCERE

1.1 Date de recunoaștere a documentației

Beneficiar : SC BAREX COM SRL

**Denumirea lucrării: PUZ – MODIFICAREA INDICATORILOR URBANISTICI
SI A REGIMULUI DE ALINIERE PENTRU CONSTRUIREA UNUI ANSAMBLU DE
LOCUINTE S+P+6, CU PARTER COMERCIAL**

Amplasament : PLOIESTI, Str. GAGENI NR. 109, jud. Prahova

DATE GEOMETRICE

Suprafata teren : 1945.0 mp

Suprafata construita la sol : 694.80 mp

Suprafata construita desfasurata: 3922.20 mp

POT cf PUD =	52% ;	CUT cf PUD =	1.7
POT propus =	52% ;	CUT propus =	2.04
POT rezultat =	35.72% ;	CUT rezultat =	2.02

DATE DESPRE AMPLASAMENT

Amplasamentul studiat se invecineaza cu:

La nord : Str. Intrarea Castor

La est: Str. Gageni nr. 109

La sud : Teren Consiliul Local

La vest : proprietati private

Terenul este situat in intravilanul municipiului Ploiesti, la intersectia strazilor Gageni si Intrarea Castor si apartine beneficiarului, conform actelor de proprietate anexate (Contract vanzare-cumparare autentificat cu nr. 1458/20.06.2017).

1.2 Obiectul lucrării – obiective

Pe terenul situat in UTR N 10, str. Gageni nr. 109 a existat un singur teren, pe care s-a construit un imobil de locuinte colective (Blocul de locuinte nr. 1), cu regim de inaltime S+P+-5-9, pentru care a fost obtinuta Autorizatia de Construire nr. 878/01.10.2007, lucrarile demarand pe data de 7.05.2008.

Destinatia prevazuta a terenului a fost stabilita printr-un PUD aprobat prin HCL nr. 221/2006 : zona locuinte cu regim mare de inaltime si servicii comerciale.

Aceeasi documentatie stabilea si urmatoorii indicatori urbanistici : POT propus prin PUD = 52%; CUT propus prin PUD= 1.7; retragere minima obligatorie 7.50 m din axul str. Intrarea Castor si 28.50 m din axul str. Gageni.

In prezent, terenul initial a fost dezmembrat in doua parcele, cea de a doua, neconstruita, face obiectul prezentei documentatii.

Noul beneficiar solicita amplasarea si construirea unui al doilea IMOBIL DE LOCUINTE COLECTIVE, CU REGIM DE INALTIME S+P+6 SI SPATII COMERCIALE LA PARTER.

Pentru buna functionare a acestui ansamblu se prevad : spatii de parcare, alei carosabile si pietonale, spatii verzi si bransamente la utilitati.

Suprafata parcelei care a generat PUZ:

Suprafata teren :	1945.0 mp
--------------------------	------------------

Funcțiunea existenta:

• Rezidentiala, cu functiuni complementare (zona locuinte cu regim mare de inaltime si servicii comerciale).
--

Zona studiata in PUZ :	1945.0 mp
-------------------------------	------------------

Mod de utilizare al intregului teren:

POT existent cf. PUD aprobat= 52% CUT existent cf. PUD aprobat = 1.7

OBIECTIVE

In vederea amplasarii si construirii celui de al doilea bloc de locuinte S+P+6, cu spatii comerciale la parter, prezenta documentatie la faza de Studiu de oportunitate/ PUZ isi propune:

- modificarea indicatorilor urbanistici cu maxim 20%, conform prevederilor legii 350/2001, modificata si completata cu Legea nr. 242/2009 si legea nr. 190/2013.
- modificarea regimului de alinieri
- determinarea conditiilor de acces si circulatii;
- determinarea conditiilor de racordare la retelele tehnico-edilitare, prezente in zona

1.3. Surse de documentare

- PUG – Ploiesti
- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, modificata si completata.
- Regulamentul General de Urbanism aprobat prin HGR 525/1996
- Ghidul privind metodologia de elaborare si cadrul continut al PUZ /indicativ GM – 010 - 2000 aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 176/N/16,08,2000.
- PUD aprobat prin HCL nr. 221/2006 .

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII- SITUATIA EXISTENTA

2.1. Evolutia zonei

Date privind evolutia zonei

Urmarind evolutia zonei in ultimii ani se constata stagnarea acesteia din punct de vedere urbanistic, datorita situarii intr-o zona de confluenta : zona RATP-ului, blocuri de locuinte P+4 – P+10, zona de locuinte cu regim de inaltime P+1-2, circulatii si cai rutiere.

Caracteristici semnificative ale zonei, relationate cu evolutia localitatii

In aceasta zona, aflata in UTR – N 10 din municipiul Ploiesti, a fost dezvoltat in anii '60, un ansamblu rezidential echilibrat, creat dupa principiile urbanistice ale acelor timpuri si care respecta legile de compozitie cu elemente longitudinale de masa (blocuri de locuinte P+4) si accente volumetrice (blocuri P+9 -10), ansamblu cunoscut sub numele de « Castor si Polux ».

Coerenta urbanistica a acestui cvartal este intrerupta in zona amplasamentului care a generat acest PUZ , fapt pentru care este necesara o dominanta de volum care sa sustina vizual continuitatea ansamblului.

Potential de dezvoltare

Vanzarea terenurilor in ritm alert a generat la nivelul intregului oras modificarea structurii si dimensiunilor parcelelor prin vanzari si dezmembrari repetate. Dinamica dezvoltarii imobiliare face posibila, uneori, revenirea la un parcellar adecvat zonei urbane. Astfel se poate ajunge la construirea unor imobile de locuinte colective, fara ca acest fapt sa pericliteze proprietatea sau sa necesite exproprierea.

Cerinta mare de locuinte si posibilitatea integrarii unui imobil cu regim mare de inaltime in ansamblul de locuinte existent, fara ca acesta sa afecteze in vreun fel (prin umbrire sau inaltime) proximitatea, conduc la concluzia ca dezvoltarea acestei investitii optimizeaza intreaga zona, cu atat mai mult cu cat parterul comercial raspunde unei nevoi reale a locuitorilor zonei.

2.2. Incadrare in localitate

Analiza situatiei existente amplasarea in localitate si prevederile documentatiilor de urbanism aprobate in zona

Alinierea terenului fata de axul drumului str. Gageni : 8.50 m. Retragera impusa, din axul str. Gageni este de 28.50 m, iar din axul strazii Castor, este de 7.50m.

2.3. Elemente ale cadrului natural

Analiza situatiei existente - functiuni

Conform situatiei existente in prezent, pe primul teren a fost construit un bloc de locuinte.

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

Zona ce face obiectul acestui PUZ se afla in intravilanul municipiului Ploiesti, UTR- N 10, avand POT = 52% si CUT 1.7, conform PUD aprobat prin HCL nr. 221/2006 . Pe partea nordica a str. Intrarea Castor sunt construite o serie de locuinte colective in regim de inaltime P+10, care sunt echipate cu urmatoarele retele edilitare: apa , canalizare, gaze, energie electrica si termica, telefonie, cablu.

Pe partea sudica a amplasamentului, la str. Gageni, se situeaza un bloc de locuinte cu regim de inaltime P+2 ; in spatele acestuia au ramas cateva anexe (garaje P) ce au acces din aleile adiacente. Din acest motiv, peisajul urban are un caracter haotic si incoerent.

2.4. Circulatia

Analiza situatiei existente - circulatii

Accesul auto si pietonal pe parcela se poate realiza direct din Intrarea Castor.

Aspecte critice

- incoerenta volumetrica
- bateria de garaje existenta in sudul amplasamentului;
- numarul mic de parcăje publice din zona (pentru locuintele colective)

2.5. Ocuparea terenurilor

Analiza situatiei existente - regim juridic

Terenul analizat in documentația PUZ este proprietate particulara si aparține SC BAREX COM S.R.L. conf. actelor anexate.

2.6. Echipare edilitara

Analiza situației existente - rețele tehnico-edilitare

Zona PUZ este echipată cu toate rețelele tehnico-edilitare.

In zonă există: rețea de energie electrica; rețea de apa, retea de gaze; rețea de canalizare; retea de termoficare, retea telefonica, cablu TV.

2.7. Probleme de mediu

Analiza situației existente - fond construit

Fondul construit al zonei este constituit de blocuri de locuinte colective, cu regim de inaltime diferit (variind de la P+2, trecand prin P+4 si ajungand pana la P+10). Alipit unuia dintre blocurile cu 10 niveluri se gaseste fostul complex comercial – astazi adapostind birouri ale diverselor societati. La limita sudica a terenului se afla mai multe garaje cu regim de inaltime parter.

Pe partea cealalta a strazii Gageni se afla o serie de blocuri P+4, iar spre intersectia cu soseaua Nordului, blocuri P+10.

Analiza situatiei existente - elemente de mediu

Influentele negative în dezvoltarea zonei sunt cele legate de prezența unor baterii de garaje ce nu pot fi desfiintate, datorita proprietarilor.

2.8. Optiuni ale populatiei

Primaria municipiului Ploiesti, prin Certificatul de Urbanism emis, este de acord cu destinatia zonei, de locuinte cu functiuni complementare, pentru ca aceasta este o zona cu un potential major de dezvoltare. Se poate concluziona ca populatia din zona doreste dezvoltarea localitatii.

2.9. Disfunctionalitati ale zonei

- peisajul urban discontinuu ;
- bateria de garaje existenta la sud ;
- insuficienta locurilor de parcare, datorita parcului auto in continua crestere.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA - REGLEMENTARI

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Se recomanda :

- Amenajarea unei zone verzi cu plantatii de aliniament si gazon in jurul imobilului, in special catre strada si catre bateria de garaje.
- Incheierea de contracte de prestari servicii pentru toate utilitatile;
- Incheierea de contracte de prestari servicii pentru deseuri.

3.2. Prevederi ale documentatiilor deja elaborate.

Pentru terenul in cauza, situat in UTR N-10, documentatiile de urbanism aprobate prevad locuinte cu regim mare de inaltime si functiuni comerciale.

Indicatorii urbanistici sunt POT = 52% si CUT 1.7, conform PUD aprobat prin HCL nr. 221/2006. Zona din care face parte terenul este considerata o zona cu potential de dezvoltare in domeniul rezidential.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Conform Studiului geotehnic, terenul este plat, stabil, fara a exista pericolul producerii unor fenomene fizico-geologice active. Din p.d.v litologic, structura terenului este compusa din pietrisuri cu nisip si liant prafos-argilos, considerate terenuri bune de fundare.

Apa freatica se gaseste la o adancime de 10 m, ceea ce ofera posibilitatea construirii subsolului.

Conform normativ P-100/99 amplasamentul se afla in zona "B" de risc seismic, $K_s=0,25$, iar perioada de colt $T_c= 1,5$ sec.

Adancimea de inghet este de 0,80 m.

3.4. Reglementari- modernizarea circulatiei

Accesul auto si cel pietonal vor fi asigurate din str. Intrarea Castor.

Se propun doua accese auto : unul in spatele lotului, pentru acces la rampa de coborare in subsolul general prevazut cu locuri de parcare si pentru zona de curte supraterana de aprovizionare a spatiului comercial si un alt acces in partea din fata a lotului, pentru locurile de parcare supraterane din incinta si accesele auto si pietonale in zona comerciala.

Accesul din spate este prevazut si pentru masina de ridicat gunoii de pe platforma situata la nivelul parterului.

In subsol sunt prevazute spatii de parcare pentru proprietarii celor 36 de apartamente. La sol sunt prevazute parcarri atat pentru vizitatorii lor (zona din spate), cat si pentru cumparatorii si personalul angajat al spatiului comercial.

3.5. Reglementari - zonificare funcțională

Conform PUG (aprobat), zona reglementată de PUZ este conform categoriei de folosinta actuale a terenului: curti-constructii.

Având în vedere presiunea investitorilor, dar si potențialul de dezvoltare a zonei se propune mentinerea functiunii actuale a zonei - locuinte colective cu regim mare de inaltime (S+P+6) si parter comercial. Pentru a corela coeficientul de utilizare cu procentul de ocupare, se solicita majorarea indicelui CUT cu 20%.

Parcela ce a generat PUZ se va organiza in urmatoarele subzone

- 1 Zona mixta locuinte inalte, institutii si servicii complementare
- 2 Zona circulatii rutiere si pietonale (aferenta aleilor de acces si parcajelor)
- 3 Zona spatii plantate

Reglementări - modul de utilizare al terenului

Modul propus de utilizare a terenului este urmatorul:

Zona de locuinte cu regim mare de inaltime S+P+6

POT propus =	52.0% ;	CUT propus =	2.04
POT rezultat =	35.72% ;	CUT propus =	2.02

Reglementarile ce fac obiectul prezentei documentatii se refera strict la parcela pentru care s-a initiat acest PUZ , in suprafata de 1945.0 mp situata la intersectia str. Gageni cu str. Intrarea Castor.

BILANT TERITORIAL

Suprafata studiata in PUZ : 1945.0 mp - zona cuprinsa intre str. Gageni – prospect 1 si str. Intrarea Castor – prospect 2, ce face obiectul reglementarilor.

S zona	1945.0 mp	100%
Lb/IS (mixt)	694.84 mp	35.72%
Ccr (circulatii rutiere si pietonale)	856.38 mp	14.03%
Alei pietonale	64.56 mp	3.32%
Spatii plantate	329.22 mp	16.93%
TOTAL	4258.50 mp	100%

Reglementări - retrageri față de aliniamente

Retragerile față de aliniamente și limite de proprietate vor fi după cum urmează:

- 20.95 m fata de axul str Gageni
- min. 20.0 m intre cele doua blocuri
- 7.50 m fata de axul str intrarea Castor
- min 2.0 m față de limitele laterale ale parcelei

3.6. Reglementări - rețele tehnico-edilitare

Conform avizelor solicitate, rețelele tehnico-edilitare se vor realiza dupa cum urmeaza:

- APA - necesarul de apă se va asigura prin racordarea la rețeaua de apa existenta in zona pe baza proiectului de racord realizat de catre APA NOVA.
- CANALIZARE - canalizarea se va rezolva prin racordarea la canalizarea existenta pe baza proiectului de racord realizat de catre APA NOVA.
- ELECTRICA - necesarul de putere instalată se va asigura prin racordurile autorizate la rețeaua de energie electrică a zonei
- GAZE - racordul se va realiza conform proiectelor de specialitate la conducta de medie presiune din vecinatatea amplasamentului studiat.
- Incalzirea spatiilor interioare ale imobilului se va realiza cu centrale termice amplasate in subsolul primului bloc.
- Se studiaza si posibilitatea conectarii la rețeaua de termoficare in baza ofertei SC DALKIA.

3.7. Reglementări - elemente de mediu

Se doreste ca intregii zone să i se atribuie un caracter urban, de aceea se propune si realizarea cat mai multor plantatii de protectie și aliniament, care să mobilizeze zonele libere ale funcțiunilor propuse, parcările și aleile.

3.8. Reglementari - regim juridic și obiective de interes public

Regimul juridic al terenurilor rămâne, în mare parte, neschimbat fata de situatia actuala.

4. CONCLUZII - MASURI IN CONTINUARE

Prin aprobarea acestui Plan urbanistic zonal de catre Consiliul Local Ploiesti se va realiza o investitie optima care va contura urbanistic intreaga zona

Categoriile principale de interventie in sustinerea programului de dezvoltare si prioritatile de interventie:

- realizarea acceselor si parcarilor
- viabilizarea terenului prin racordarea la retelele edilitare

Proiecte prioritare de investitii:

- realizarea infrastructurii, respectiv a lucrarilor tehnico-edilitare de aductiune a apei, de canalizare - preluarea apelor meteorice si menajere, gaze, electricitate;
- construirea obiectivului propus;
- amenajarea parcarilor, trotuarelor, aleilor;
- plantarea spatiilor verzi.

Arh. Anca Ioana Poli

