

PLAN URBANISTIC ZONAL

**„Schimbare destinatie teren din zona retele tehnico edilitare si cai de
comunicatie in zona institutii publice si servicii, stabilire indicatori
urbanistici“,**

Centura de Est nr. 23A

Mun. PLOIESTI, Jud. PRAHOVA

MEMORIU DE URBANISM - FAZA DE PROIECTARE - P.U.Z.

PROIECTANT:

BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA – nr. 44

Sef Proiect complex: dr.arh. Simona Munteanu

Pr. Nr. Mar / 2018

BENEFICIAR:

SC GEODAN TRANS SRL

Strada Marasesti nr. 263A, bl. 12B, et.4,ap.20, Ploiesti

ADRESA AMPLASAMENTULUI:

Jud. Prahova,municipiul Ploiesti

Centura de Est nr. 23A

PLOIESTI

DATA: martie 2018

1. INTRODUCERE

1.1 DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

- 1.1.1 **DENUMIREA LUCRARI:** PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU SCHIMBARE DESTINATIE TEREN DIN ZONA RELETE TEHNICO EDILITARE SI CAI DE COMUNICATIE IN ZONA INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII, STABILIRE INDICATORI URBANISTICI
- 1.1.2 **BENEFICIAR:** SC GEODAN TRANS SRL
- 1.1.3 **PROIECTANT:** BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA – dr. arh. Simona Munteanu
- 1.1.4 **DATA ELABORARII:** martie 2018

1.2 OBIECTUL PUZ

1.2.1 SOLICITARI DE TEMA

Terenul care face obiectul prezentei solicitari se afla in intravilanul municipiului Ploiesti si conform PUG, se afla in UTR E - 7, avand functiunea de reglementare TEr si CCrp.

Avand in vedere amplasarea proprietatii solicitantului cat si configuratia acestei suprafete de teren, beneficiarul prezentei lucrari doreste sa realizeze o modificare a Regulamentului Local de Urbansim in sensul modificarii destinatiei functionale cat si atribuirea de indicatori urbanistici pentru zona studiata(acestia neffind atribuiti la faza de PUG).

Suprafata de teren este descrisa in planul de situatie anexat – suport topografic. Terenul beneficiarului, cel care a generat realizarea acestui PUZ are urmatoarele date geometrice: Steren (din masuratori) = 3400.0 mp din acte, front la Centura de Est 39,59 ml si adancime(spre sud) de 69,54 ml si 102,97 ml(latura de vest), terenul fiind trapezoidal. Latura posterioara cu acces direct la drum local DCL 157(conform PAD) este de 51,77(formata din 3 segmenete intre punctele 1-3)

Aceasta suprafata de teren este situata într-o zona in plina dezvoltare a Ploiestiului, mobilata in general cu constructii noi(vis a vis -Dibas si statia de betoane Holcim) cat si amenajari mai mult cu caracter provizoriu – la nord vest de amplasament.

Terenurile studiate in aceasta documentatie sunt in general de forme relativ dreptunghiulare cu accese directe din strazile Centura de Est si drum de acces, breteaua de legatura directa Centura de Est cu DN1B.

Regimul de aliniere fata de axul Centura de Est este de 9.50 m (conform profil 17-17)

1.2.2 PREVEDERI ALE PROGRAMULUI DE DEZVOLTARE A LOCALITATII PENTRU ZONA STUDIATA

Directia de dezvoltare a zonei studiate se indreapta in mod clar catre o functiune dominanta de institutii si servicii si functiunile complementare admise.

In PUG Ploiesti (neactualizat) principala problema in directia de dezvoltare actuala a zonei, consta in profilul amenajarea unor destinatii de zone tehnico edilitare cat si amenajari de parcare orasenesti pe proprietati private, alaturi de descarcarea terenurilor private de sarciniile retelelor tehnico edilitare. Acest lucru este fara doar si poate imposibil de realizat in conditiile de dezvoltare actuala deoarece ar implica expropriieri masive, in conditiile in care regimul proprietatii este exclusiv privat.

1.3 SURSE DOCUMENTARE

Din punct de vedere metodologic:

Documentatia **PUZ Schimbare destinatie teren din zona retele tehnico edilitare si cai de comunicatie in zona institutii publice si servicii, stabilire indicatori urbanistici** 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.

Din punct de vedere urbanistic:

Documentatia **PUZ Schimbare destinatie teren din zona retele tehnico edilitare si cai de comunicatie in zona institutii publice si servicii, stabilire indicatori urbanistici** s-a realizat cu respectarea prevederilor PUG Ploiesti si cu preluarea prevederilor referitoare la regimul de aliniere la strazile existente.

1. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1. EVOLUTIA ZONEI

2.1.1. Caracteristici semnificative ale zonei, relationate cu evolutia localitatii

Dupa anul 1990 zona studiate in PUZ a cunoscut o dezvoltare moderata, respectiv pe langa cladirile cu destinatia de comert/servicii vechi au aparut si cele noi, acestea dezvoltandu-se in legatura directa cu restul functiunilor care au aparut in zona: spatii comerciale , statie de betoane, showroom-uri auto cu service incluse, spatii de vanzare mobila/echipamete, sali de festivitati, etc. De asemenea, reconversia functionala s-a manifestat prin faptul ca pe proprietati private se propuneau destinatii functionale publice.

Fara discutie, tendinta de dezvoltare a zonei merge catre directia serviciilor catre populatie.

2.1.2. Potential de dezvoltare

Zona studiata si cea imediat invecinata intersectiei Centura de Est cu strada Strandului, legatura importanta, ocolitoare a Ploiestiului pe zona de nord-est, aduce o mai buna valorificare a imobilelor existente in intravilan, cat si o preluare in dezvoltarea viitoarelor investitii in domeniul extinderii accesibilitatii pentru aceasta zona.

2.2. INCADRAREA IN LOCALITATE

2.2.1. Pozitia zonei fata de intravilanul localitatii

Terenul, in suprafata de 3400.00mp, apartinand beneficiarului, si care este punctul de pornire al prezentului Plan Urbanistic Zonal, se afla situat in intravilan in UTR E – 7, avand functiunea de zona tehnico-edilitara si parcare oraseneasca, conform PUG si RLU ale municipiului Ploiesti.

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 pe teren se realizeaza, ca si pana acum, direct din Centura de Est dar cu posibilitatea de acces direct si din drumul de legatura existent la nord.

Din punct de vedere al asigurarii cu utilitati, asemeni intregului areal, acestea sunt realizate in sistemul edilitar al orasului, odata cu realizarea noilor obiective acestea racordandu-se la retelele existente in zona .

Din punct de vedere al deservirii cu servicii publice de interes general, aceasta zona este foarte bine reprezentata de toate tipurile de comert si servicii.

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.

Nivelul apei freatice este relativ scazut, datorita permeabilitatii deosebite a rocilor mama ale solurilor cat si grosimii lor variabile. Mai multe amanunte se regasesc si Studiu Geotehnic, concluziile fiind urmatoarele:

- terenul este plan, orizontal si perfect stabil,
- se incadreaza in categoria geotehnica 1 (risc scazut)
- este lipsit de riscuri naturale,
- este considerat bun de fundare,
- 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 temperat continentală, subtipul dealurilor extracarpătice, iarna fiind relativ rece și vara caldă (temperatura medie anuală $10,9^{\circ}\text{C}$) și având precipitații medii anuale de 109,7 mm – 201,5 mm, cu deficite reduse de umezeală în lunile august-septembrie.

Nu există riscuri de inundabilitate a terenurilor și nici probleme privind stabilitatea acestora.

Din punct de vedere al riscurilor tehnologice (situri Seveso) terenul studiat nu se află amplasat în arealul unui asemenea sit.

2.4. CIRCULATIA EXISTENTA

2.4.1. Aspecte critice, privind desfășurarea, în cadrul zonei, privind circulația rutieră.

Accesul la terenul ce face obiectul prezentei documentații de urbanism se realizează direct din Centura de Est, strada cu două benzi de circulație (una pe sens). Având în vedere aceste aspecte se va realiza în interiorul proprietății platforma de parcare necesară pentru camioane (alături de acces autospeciale, mașini de colectare gunoi, etc) cât și pentru autoturisme.

Strada este cu un ritm al circulației auto mediu, aceasta nefiind supusă aglomerației excesive care se regăsește pe unele artere la intervale orare de trafic din municipiul Ploiești.

Deși în PUG această stradă este prevăzută cu un singur fir pe sens, se anticipează o eventuală dezvoltare care se va regăsi printr-un regim de aliniere ce să poată face posibil acest lucru.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR – SITUATIE EXISTENTA

2.5.1. Principalele caracteristici ale funcțiilor ce ocupă zona studiată

În conformitate cu PUG Ploiești, terenul se află situat în UTR E – 70, având funcțiunea de zonă tehnică edilitară și parcuri orășenești, propusă a fi modificată prin **zonă de instituții și servicii cu funcțiuni complexe**.

Principali indicatorii urbanistici prevăzuți de PUG sunt POT - % și CUT - .

Prin prezenta documentație se propun atribuirea de indicatori urbanistici pentru întreaga zonă după cum urmează :

$$POT = 30 - \text{max. } 50\% \qquad CUT = 0,9 - \text{max. } 1,5$$

Regim de înălțime P+2

H max la coama – 10,5m de la cota +/- 0.00

Regimul de aliniere nu se modifică : 9,50ml din ax Centura de Est

2.5.2. Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

- Terenul care a generat realizarea documentatiei PUZ este echipat cu energie electrica, o cabina poarta cat si cu o suprafata mare amenajata ca platforma betonata(desigur, prevazuta cu rigole de colectare ape pluviale)

2.5.3. Principalele disfunctionalitati

Probleme majore nu sunt dar, zona pentru care se propune modificarea destinatiei functionale cat si atribuirea indicatorilor urbanistici(elemente ce permit si creaza un cadru optim dezvoltarii imobilelor) se regaseste in acest moment de jur imprejurul imobilului.

De aceea propunerea de modificare vine si ca o corectare a situatiei de fapt regasita de-a lungul Centurii de Est / Strada Strandului.

2.6. ECHIPARE EDILITARA EXISTENTA

2.6.1. Stadiul echiparii edilitare ale zonei in corelare cu infrastructura localitatii (debite si retele de si distributie de apa potabila, retele de canalizare, retele de distributie energie electrica, retele de telecomunicatie, surse si retele de alimentare cu caldura, posibilitati de alimentare cu gaze naturale, dupa caz)

Din punct de vedere al viabilizarii terenului in studiu, principalele caracteristici de infrastructura existenta sunt:

ALIMENTAREA CU APA

Reteaua de apa existenta in zona se afla pe Strandului/Centura de Est. Pentru obiective noi se va realiza desigur bransamentul.

RETELE DE CANALIZARE

Retea de canalizare prezenta pe strazile Strandului / Drum de legatura.

RETELE DE ENERGIE ELECTRICA

Reteaua de alimentare cu energie electrica existenta pe teren.

RETELE DE GAZE

Retele existente pozitionate vis a vis pe Centura de Est.

RETELE DE TELECOMUNICATII

Acestea sunt amplasate pe stalpii Electrica existenti pe strazile adiacente.

GOSPODĂRIE COMUNALĂ

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

2.7. PROBLEME DE MEDIU – SITUAȚIE EXISTENTA

2.7.1. Relatia cadru natural – cadru construit

Terenul in studiu se afla amplasat in vecinatatea intersecției Centura de Est/Strada Strandului, facand parte din categoria terenurilor bune pentru a fi construite, cu minime precauții și amenajări (conform studiilor geo, care se vor întocmi pentru fiecare amplasament în parte). Terenul de fundare, în zonă, este în general stabil, dar nu reprezintă un criteriu pe baza căruia să se poată face recomandări cu privire la regimul de înălțime al clădirilor (care se vor executa).

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

2.7.2. Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesita protectie

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

2.7.3. Principalele disfuncționalități

Afluenta de populatie in arealul de dezvoltare definit anterior reprezinta pentru Ploiesti atat un avantaj cat si o problema.

Principalele probleme ce trebuie rezolvate sunt cele legate de fluenta traficului in zona, respectiv legaturile între cele doua zone Bucuresti si Brasov.

Disfuncționalități:

- Existenta unor zone destinate dezvoltării ce nu au primit suficienta sustinere investitionala, cat si ritmul scazut al dezvoltarii infrastructurii in zona.

Potențial de dezvoltare:

- Situarea într-o zonă cu climat favorabil pentru practicarea turismului de recreare și agrement, a turismului de tranzit, a turismului itinerant cu valențe culturale.
- Dezvoltarea și modernizarea infrastructurii edilitare.
- Interesul investițional pentru dezvoltarea sectorului de servicii, pozționat in zona cu accesibilitate buna catre 3 directii, Bucuresti, Brasov, Buzau.

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 este stabilit prin PUZ, 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 studziata.

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

Tema de proiectare ce sta la baza elaborarii prezentului plan urbanistic 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.

Cel mai important aspect este constituit de schimbarea destinatiei functionale cat si atribuirea indicatoriilor urbanistici, care nu poate fi mentinut la parametrii prevazuti in PUG-ul actual al Ploiestiului.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR–JUSTIFICAREA REGLEMENTARILOR URBANISTICE PROPUSE

Studiile de fundamentare propuse pentru **PUZ Schimbare destinatie teren din zona retele tehnico edilitare si cai de comunicatie in zona institutii publice si servicii, stabilire indicatori urbanistici Centura de Est nr. 23A** sunt:

- Ridicarea topografica realizata la scara 1/500, in care s-au completat vecinatatile amplasamentului cu constructiile riverane, cu drumurile de acces;
- Studiu geotehnic.

Datele tehnice din studiul pentru amplasamentul studiat sunt urmatoarele:

- zona seismica "B", avand coeficientul $a_g = 0,32$ g si perioada de colt $T_c = 1$, sec.
- adancimea maxima de inghet 0,8 – 0,9 m
- vanturi dominante: directia E - V , intensitatea medie a vantului 1,4 – 2,4 m/s
- zapada: zona "B"
- ape subterane: 5,0 m
- teren plat , usor inclinat

- nu s-au intalnit situatii si fenomene geologice speciale care sa puna in pericol stabilitatea constructiilor
- argilele si pietrisurilor cu bolovanis si liant nisipos – argilos prezente in amplasament sunt ”bune pentru fundare” conform prevederilor STAS 3300/2-85.

3.2. PREVEDERI ALE PUZ – PREVEDERI CARE SE MODIFICA PRIN DOCUMENTATIA PROPUSA

Teritoriul studiat face parte din UTR E - 7 (acesta nu se modifica)

Conform PUZ reglementarile urbanistice sunt:

- functiunea institutii si servicii
- Principalii indicatorii urbanistici maximali prevazuti de PUZ sunt POT 30-50% si CUT 0,9-1,5;
- Regimul de aliniere la strada 9,50m din axul Centura de Est
- POT si CUT variabil in functie de nevoiile fiecarei destinatii

3.3. 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 prevederi sau conditionari asupra modului de valorificare a cadrului natural.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULATIEI

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

Asigurarea accesului la teren se realizeaza direct din strada Centura de Est.

Se propune pastrarea regimului de aliniere existent in UTR E-7

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

Din punct de vedere al reglementarilor urbanistice se propun urmatoarele:

- **Schimbare destinatie teren din zona retele tehnico edilitare si cai de comunicatie in zona institutii publice si servicii, stabilire indicatori urbanistici;**
- Atribuirea de indicatori urbanistici , si anume POT 30-50%, CUT 0,9-1,5;
- Pastrarea regimului de aliniere – 9,50m din axul strazii

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

3.6.1.1. Alimentare cu apa - PROPUNERI

Pentru asigurarea alimentarii cu apa s-a propus realizarea unei bransament la reseaua de apa existenta , urmarindu-se obtinerea unui debit zilnic max $Q_{max} = 0,73$ mc/zi/unitate locativa.

Bransamentul de apa se va realiza din polietilena PEHD, caminul de canalizare urmand a se amplasa pana la o distanta de maxim 1,0 m in interiorul incintei.

3.6.1.2. Canalizare - PROPUNERI

Canalizarea menajera se va asigura prin realizarea unui racord / bransament la reseaua existenta de canalizare a orasului.

3.6.1.3. Alimentare cu energie electrica - PROPUNERI

Pentru asigurarea energiei electrice nu exista nici un fel de problema – bransament electric existent.

3.6.1.4. 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.

3.6.1.5. Alimentare cu gaze naturale - PROPUNERI

Racordarea la conducta de gaze se va face din conducta de medie presiune existenta pe Centura de Est.

Constructia propusa (ca obiectiv secundar prezentei documentatii) va fi prevazuta cu centrala termica proprie pe gaze, drept pentru care se va prevedea un bransament individual la faza urmatoare de construire.

3.6.1.6. Gospodaria comunala - PROPUNERI

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

Pentru accesul autovehiculelor speciale s-a prevazut prospectul de strada corespunzator gabaritului acestora.

3.7. PROTECTIA MEDIULUI - PROPUNERI

Avand in vedere caracteristicile amplasamentului, nu exista prevederi speciale pentru asigurarea protectiei mediului.

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA PROPUSE

3.8.1.1. Identificarea tipului de proprietate

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

4. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

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

Se propune reevaluarea RLU aferent PUG prin completarile prevazute in prezenta documentatie.

4.2. PRIORITATI DE INTERVENTIE

4.2.1. Adancirea studiilor pe anumite amplasamente

Ulterior adoptarii **PUZ Schimbare destinatie teren din zona retele tehnico edilitare si cai de comunicatie in zona institutii publice si servicii, stabilire indicatori urbanistici** se va trece la etapa de elaborare a proiectului tehnic pentru realizarea obiectivului secundar („ construire cladire P+2e, ce va cuprinde 2 ateliere pentru reparatii auto proprii cat si spatii anexa, birouri personal) care a determinat elaborarea documentatiei de urbanism prezenta.

4.3. CONCLUZII.

Obiectul acestui PUZ il constituie **Schimbarea destinatiei functionale a terenului din zona retele tehnico edilitare si cai de comunicatie in zona institutii publice si servicii, stabilire indicatori urbanistici.**



Arh. Simona Munteanu

Intocmit,