

S.C. ARHIZANE PLAN S.R.L.
str. Rudului nr. 76, Ploiești

PLAN URBANISTIC ZONAL :

**SCHIMBARE DESTINAȚIE TEREN DIN „ZONĂ UNITĂȚI INDUSTRIALE” ÎN „ZONĂ REZIDENȚIALĂ”
PENTRU CONSTRUIRE CARTIER DE LOCUINȚE SOCIALE**

Amplasament : municipiul PLOIEȘTI, str. Lucernei nr. 1

Beneficiar : **PRIMĂRIA MUNICIPIULUI PLOIEȘTI**

VOLUMUL 1

BORDEROU PIESE SCRISE

MEMORIU DE PREZENTARE

CAPITOLUL 1 - INTRODUCERE

- 1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI
- 1.2. OBIECTUL P.U.Z.
- 1.3. SURSE DOCUMENTARE

CAPITOLUL 2 - STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

- 2.1. EVOLUTIA ZONEI
- 2.2. INCADRAREA IN LOCALITATE
- 2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL
- 2.4. CIRCULATIA
- 2.5. OCUPAREA TERENURILOR
- 2.6. ECHIPARE EDILITARA
- 2.7. PROBLEME DE MEDIU
- 2.8. OPTIUNI ALE POPULATIEI
- 2.9. DISFUNCȚIONALITĂȚI

CAPITOLUL 3 - PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

- 3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE
- 3.2. PREVEDERI ALE P.U.G.
- 3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL
- 3.4. MODERNIZAREA CIRCULATIEI
- 3.5. ZONIFICAREA FUNCTIONALA - REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI
- 3.6. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE
- 3.7. PROTECTIA MEDIULUI
- 3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

CAPITOLUL 4 - CONCLUZII SI MASURI IN CONTINUARE

- 4.1. CONCLUZII
- 4.2. MASURI IN CONTINUARE

S.C. ARHIZANE PLAN S.R.L
str. Rudului nr. 76, Ploiești

PLAN URBANISTIC ZONAL :

**SCHIMBARE DESTINAȚIE TEREN DIN „ZONĂ UNITĂȚI INDUSTRIALE” ÎN „ZONĂ REZIDENȚIALĂ”
PENTRU CONSTRUIRE CARTIER DE LOCUINȚE SOCIALE**

municipiul PLOIEȘTI, str. Lucernei nr. 1

BORDEROU DE PIESE DESENATE

PLANSĂ NR. 0	ÎNCADRAREA ÎN TERITORIU - SC. 1 : 5 000
PLANSĂ NR. 1	SITUAȚIA EXISTENTĂ - SC. 1 : 500
PLANSĂ NR. 2	REGLEMENTĂRI URBANISTICE - SC. 1 : 500
PLANSĂ NR. 3	REGLEMENTĂRI ECHIPARE EDILITARĂ - SC. 1 : 500
PLANSĂ NR. 4	PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR - SC. 1 : 500

MEMORIU DE PREZENTARE

CAPITOLUL 1 – INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

- Denumirea proiectului : **SCHIMBARE DESTINAȚIE TEREN DIN „ZONĂ UNITĂȚI INDUSTRIALE” ÎN „ZONĂ REZIDENȚIALĂ” PENTRU CONSTRUIRE CARTIER DE LOCUINȚE SOCIALE**
- Amplasament : **municipiul PLOIEȘTI, str. Lucernei nr. 1**
- Faza de proiectare : **PLAN URBANISTIC ZONAL și REGULAMENT LOCAL**
- Beneficiar : **PRIMĂRIA MUNICIPIULUI PLOIEȘTI, repr. primar Iulian Bădescu**
- Proiectant : **S.C. „ARHIZANE PLAN” S.R.L. PLOIEȘTI**
- Nr. proiect / data elaborării : **42 / oct. 2013**

1.2. Obiectul PUZ

Prezenta documentație are ca obiect propunerea de schimbare a destinației funcționale a terenului situat la adresa din str. Lucernei nr. 1, din „zonă unități industriale” în „zonă rezidențială”, în vederea construirii unui cartier pentru locuințe sociale de către primăria municipiului Ploiești.

Imobilul - teren în suprafață de 32535 mp din măsurători (32546 mp din acte) - este situat în intravilan și aparține domeniului privat al municipiului Ploiești, conform contractului de schimb nr. 3392 din 21.12.2012 și Extrasului de Carte funciară pentru Informare nr. 1208/2013 emis de OCPI Prahova.

1.3. Surse documentare

- Ridicarea topografică pentru faza PUZ, vizată de OCPI Prahova
- Planul Urbanistic General al municipiului Ploiești și Regulamentul Local aferent elaborat de SC CONSPROIECT SA Ploiești și aprobat prin HCL nr. 209/1999
- PUZ - „Demolare construcții existente și construire ansamblu rezidențial”, pr. nr. 192/03.2007 – autor : SC PROSOCO SRL (arh. Victor Socoleanu; beneficiar : SC TRIUMF CONSTRUCT SRL București
- Informații din certificatul de urbanism nr. 509/21.05.2013 eliberat de primăria municipiului Ploiești

CAPITOLUL 2 – STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

Amplasamentul este situat adiacent CF Ploiești – Măneciu, fapt pentru care – la data întocmirii PUG (1999) - în zonă funcționau o serie de întreprinderi de producție industrială (Progresul, 23 Ianuarie, TCIND, NIMB, CIPROM, INSPET), producție agricolă (CERES) și depozitare (REMAT), unități poluatoare atât prin activitatea desfășurată cât și prin traficul greu (feroviar și rutier – marfă).

Din acest motiv, zona a fost încadrată – parțial – în categoria „industrie poluantă”.

Întrucât mare parte a acestora a dispărut - și o dată cu ele, sursele de poluare -, amplasamentul devine tot mai propice pentru zone rezidențiale și implicit, pentru rezolvarea problemelor sociale.

În acest sens, primăria municipiului Ploiești a demarat un amplu proces de modernizare a infrastructurii (drumuri, rețele) pentru a facilita amplasarea de noi locuințe în această zonă.

2.2. Încadrarea în localitate

Amplasamentul este situat în Cartierul Bereasca și are următoarele vecinătăți :

- la NE : str. Fagului și teren propr. CL Ploiești
- la E : NC 124684 (fost TCIND)
- la S : str. Lucernei
- la SV : str. Cuptoarelor (paralelă cu zona CF)
- la NV : str. Zăvoiului

2.3. Elemente ale cadrului natural

Terenul este denivelat, mai ales în intersecția dintre străzile Zăvoiului, Fagului și Plopului, unde zona prezintă o pantă de peste 15° pe direcția nord-sud. În rest, amplasamentului este situat la o cotă care permite accesul direct din străzile Lucernei și Cuptoarelor .

2.4. Circulația

În prezent, accesul pe teren se face dinspre str. Lucernei care, de altfel este prevăzută și cu trotuar pe partea amplasamentului. Celelalte străzi (Zăvoiului și Fagului) sunt situate la cote superioare terenului studiat. Toate străzile din zona studiată au fost modernizate de curând la 2 fire și se prezintă în stare f. bună.

Conform PUG aprobat, pt. str. Zăvoiului este prevăzut profilul „15 - 15” (13,0 m între aliniamente) :

- 7,0 m – parte carosabilă
- 2 x 1,0 m – plantații de aliniament
- 2 x 2,0 m – trotuar

Practic, profilurile străzilor din zonă se prezintă astfel :

- str. Zăvoiului :
 - o 6,0 m – parte carosabilă
- str. Fagului :
 - o 6,0 m – parte carosabilă
 - o 1.0 m – trotuar pe o parte

2.5. Ocuparea terenurilor

Construcțiile care au existat pe amplasamentul studiat și care au aparținut Întreprinderii Progresul (secția pigmenti) au fost demolate în totalitate. Pe terenurile situate pe latura de nord a străzii Lucernei se află în continuare unități industriale și de depozitare, iar latura de sud este ocupată cu construcții de locuit.

De remarcat că, în ultimii ani, Cartierul Bereasca și zona înconjurătoare se află într-un amplu proces de asanare și restructurare urbanistică, vechile construcții industriale și de depozitare fiind înlocuite de vaste spații comerciale și de servicii : ARTSANI, AFI PALACE, DEDEMAN.

Notă : Amplasamentul a mai fost studiat în anul 2007 în cadrul PUZ - „Construire ansamblu rezidențial” inițiat de SC TRIUMF CONSTRUCT SRL București. Investiția nu s-a mai realizat, singurul efect al documentației fiind demolarea construcțiilor existente în incintă.

2.6. Echiparea edilitară

Zona beneficiază de echipare edilitară completă : energie electrică, apă, gaze, canalizare, telefonie.

2.7. Probleme de mediu

Deși denivelat, terenul este lipsit de riscuri naturale (ex. : alunecări) care să pună în pericol stabilitatea obiectivelor existente și proiectate. Strict în zona amplasamentului studiat, nu există valori de patrimoniu natural sau construit care să necesite măsuri speciale de protecție.

Terenul se află parțial în zona de protecție a căii ferate Ploiești – Măneciu (100 m), dar nu și în zona de restricție a acesteia (20 m).

2.8. Opțiuni ale populației

Întrucât a crescut numărul de solicitări adresate Primăriei Ploiești pentru acordarea de spații locative din partea familiilor defavorizate, autoritatea administrației publice locale își propune să realizeze în această zonă un cartier de locuințe sociale care să fie închiriate acestora.

Elaboratorul prezentului PUZ consideră întemeiată intenția investitorului de a dezvolta un astfel de cartier, inițiativă care va contribui la valorificarea potențialului zonei (teren nevalorificat) prin restructurarea ei urbanistică și rezolvarea problemelor sociale privind cazarea familiilor defavorizate .

CAPITOLUL 3 – PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

- Ridicarea topografică a terenului studiat, cu cote de nivel a determinat cunoașterea precisă a planimetriei, indicând configurația parcelei
- Studiul geotehnic concluzionează pozitiv teritoriul studiat, ca fiind teren „bun de fundare”, fără riscuri naturale, putând a fi construit în condiții de siguranță deplină (la execuție și în exploatare).

3.2. Prevederi ale documentațiilor de urbanism aprobate

Informații din certificatul de urbanism nr. 509/21.05.2013 eliberat de primăria mun. Ploiești :

- folosința actuală : curți construcții
- destinația stabilită prin planurile urbanistice actuale :
 - zonă unități industriale – „I”, industrie poluantă – „Ip”
- funcțiunea dominantă : întreprinderi industriale mari, mici și mijlocii de producție și servicii, nocive/nenocive, depozite
- funcțiuni complementare : tone verzi de protecție, servicii complexe, căi de circulație, parcuri publice.
- UTR – N 19/ Ip/Ppi
- POT = 50%; CUT = 1,5
- Utilizări permise : activități industriale poluante, depozite și anexe industriale, servicii pentru activități industriale, spații verzi, plantații de protecție, circulații, parcuri
- Utilizări interzise : locuințe și instituții publice, construcții pe parcele care nu îndeplinesc condițiile de construibilitate prevăzute la art. 30 din RGU

<p><u>Notă</u> : Termenul de valabilitate al PUZ inițiat de SC TRIUMF CONSTRUCT SRL București este expirat, iar terenul aparține în prezent domeniului privat al Primăriei Ploiești care are alte oportunități.</p>
--

3.3. Valorificarea cadrului natural

Terenul în sine nu prezintă forme de relief deosebite sau alte elemente naturale (oglinzi de apă, spații plantate, etc.) care să poată fi puse în valoare prin amenajări peisagistice sau prin volumetria și destinația construcțiilor.

În acest scop, executarea investiției va avea în vedere realizarea în incintă a unui minim de spațiu verde amenajat – care să suplinească lipsa vegetației din zonă -, precum și a unor plantații cu rol de protecție spre zona CF și depozitul de materiale de la est..

Acestea au rolul de a contribui la crearea unui mediu ambiant și de a atenua noxe provenite din traficul feroviar și rutier, precum și pe cel din manipularea materialelor de construcție din zona estică.

3.4. Modernizarea circulației

Primăria va continua procesul de modernizare a drumurilor exterioare terenului studiat, prin amenajarea de trotuare și plantații de aliniament (ex. : str. Zăvoilui, conform PUG aprobat)

Pentru str. Fagului, proiectantul prezentului PUZ propune realizarea unui prospect adecvat condițiilor reale din teren, respectiv profil „15¹– 15¹” (8,0 m între aliniamente) :

- 6,0 m : parte carosabilă
- 2 x 1,0 m : trotuar

● În ceea ce privește rezolvarea acceselor în noul cartier de locuințe (sociale) și a circulației interioare acestuia, prin prezenta documentație se propun următoarele :

- se prevăd 2 accese în incintă, din care :
 - unul în apropiere de intersecția str. Lucernei cu str. Cuptoarelor
 - unul în apropiere de intersecția cu Cuptoarelor cu str. Zăvoilui
- pentru circulația interioară se prevăd :
 - 2 străzi colectoare (2 fire) pe laturile de NE (paralel cu str. Fagului) și SV (paralel cu str. Cuptoarelor și Lucernei
 - 6 străzi de legătură între acestea, cu sens unic și parcare în lung, pe o parte.

Pentru drumurile colectoare se propune profilul „a – a” (9,0 m între aliniamente) :

- 7,0 m : parte carosabilă
- 2 x 1,0 m : trotuar

Pentru drumurile cu sens unic se propun profilurile „b – b”, respectiv „b¹ – b¹”, funcție de poziția locurilor de parcare (9,0 m între aliniamente), astfel :

- 4,0 m : parte carosabilă
- 3,0 m : parcare (pe partea stângă sau dreaptă)
- 2 x 1,0 m : trotuar

Pentru accesul la cele 4 loturi din extremitatea sud-estică a incintei, se propune profilul „c – c” :

- 3,5 m : parte carosabilă
- 1,0 m : trotuar pe partea locuințelor
- unul în apropiere de intersecția str. Lucernei cu str. Zăvoilui

● Locurile de parcare sunt prevăzute astfel :

- înșirate, de-a lungul drumurilor cu sens unic pe partea opusă a sensului de mers
- grupate, pe o platformă amenajată în extremitatea sud-estică a incintei, paralel cu str. Lucernei

3.5. Zonificarea funcțională - reglementări și indicatori urbanistici

3.5.1. Construcții și amenajări propuse :

Primăria municipiului Ploiești intenționează să valorifice la maximum spațiul existent, pentru a crea cât mai multe unități locative pentru familiile defavorizate.

Ca urmare a lotizării propuse – agreate de autoritatea publică locală – au rezultat : un număr de 250 loturi (cca 67,00 mp / parcelă) cu locuințe individuale parter (cca 45,00 / locuință).

Locuințele vor fi amplasate în regim înșiruit, cuplate pe 3 laturi.

Prin modul de structurare urbanistică și considerând o medie de 3 membri / familie, în cartierul de locuințe sociale se va asigura locuirea unui număr de 750 persoane.

Se propune amenajarea de spații verzi, astfel :

- în zona intersecției străzilor Zăvoiuului și Fagului (unde terenul este mai ridicat)
- pe latura estică, cu rol suplimentar de protecție față de depozitul de materiale construcții
- plantație protecție spre CF

3.5.2. Reglementări urbanistice :

- schimbare destinație teren din „zonă unități industriale” – „I”, sbz. „industrie poluantă” – „Ip” în „**zona rezidențială cu clădiri P, P+1**”, sbz. „**locuințe mici și locuințe colective**” – „Lm”
- indicatori urbanistici maximali (conform PUG aprobat pentru UTR – N - 19) :
 - o POT = 50%
 - o CUT = 1,5
 - o Regim de înălțime : P+2
- stabilirea tramei stradale – „**CCr**” (vezi Cap. 3.4. – Modernizarea circulației)
- retragerea construcțiilor (față de drumurile interioare) :
 - o față de drumurile cu 2 fire :
 - 7,50 m / ax (profil „a – a”)
 - o față de drumurile cu sens unic, cu parcare pe una din părți :
 - 6,00 m, respectiv 9,00 m / ax (profil „b – b”, respectiv „b¹ – b¹”)
 - 5,75 m / ax (profil „c – c”)
- retragerea construcțiilor față de aliniament :
 - o 3,00 m / aliniamentul la toate profilurile propuse
- spații verzi publice – „**P**” (S total = 1500mp), cu funcțiuni de recreere și protecție, amplasate în zonele menționate la Cap. 3.5.1.

BILANȚ TERITORIAL PE ZONE FUNCȚIONALE :

	mp	%
TOTAL TEREN	32535,00	100,00
- ZONĂ LOCUINȚE	22500,00	69,20
- ZONĂ CIRCULAȚII	8535,00	26,20
- ZONA SPAȚII VERZI	1500,00	4,60

Notă f. importantă :

Raportat la fiecare parcelă în parte, POT rezultat (67 %) depășește indicatorul urbanistic aprobat în UTR. Raportând însă întreaga suprafață construită a locuințelor propuse (11250 mp) la suprafața zonei funcționale (22500 mp), rezultă un pot de 50 %, conform PUG aprobat pentru UTR nr. N-19.

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

- Alimentarea cu energie electrică, apă și gaze : racordare la rețelele tehnico-edilitare existente
- Evacuarea apelor uzate : racordare la rețeaua de canalizare menajeră existentă
- Alimentarea cu căldură : centrală termică de cartier (în punctul cel mai înalt al terenului)
- Colectarea deșeurilor menajere : pubele individuale, evacuate periodic prin serviciul de salubritate urbană
- Platforme gospodărești (bătut covoare) : 2

3.7. Protecția mediului

Ca sistem constructiv și prin modul de rezolvare privind utilitățile și circulația, se estimează că ansamblul propus este de natură să preîntâmpine orice factor de risc privind mediul ambiant.

3.8. Obiective de utilitate publică

În planșa referitoare la „proprietatea asupra terenurilor” au fost diferențiate :

- terenuri proprietate publică de interes național (zona CF)
- terenuri proprietate publică de interes local (străzi, teren liber la str. Fagului)
- terenuri proprietate privată de interes local (amplasament studiat)
- terenuri proprietate privată a persoanelor fizice / juridice

4.1. Concluzii

- Planul urbanistic zonal tratează unitar această zonă în vederea dezvoltării urbanistice armonioase, amenajării teritoriului și echipării edilitare
- Construirea unui cartier de locuințe sociale rezolvă solicitările de acordare a spațiilor locative adresate primăriei de către familiile defavorizate
- Categoriile de intervenție stabilite prin Regulamentul Local de Urbanism aferent jalonează atât activitățile de proiectare și avizare, cât și condițiile de construibilitate și restricții, care vor trebui să fie cunoscute și respectate de beneficiar cât și de proprietarii rețelilor sau lucrărilor publice din zonă.

4.2. Măsuri în continuare

- Avizarea Planului Urbanistic Zonal în CTATU Ploiești
- Aprobarea PUZ prin Hotărâre a Consiliului Local al municipiului Ploiești
- Întocmirea documentațiilor și obținerea avizelor necesare autorizațiilor de construire pentru obiectivele propuse, inclusiv pentru infrastructură (drumuri, rețele).

Întocmit

drd. arh. Andreea Aluchi