

MEMORIU TEHNIC

STUDIU DE OPORTUNITATE

PUZ SCHIMBARE DE FUNCTIUNE IN SUBZONA MIXTA – SERVICII, COMERT, LOCUINTE, MICA PRODUCTIE – M1 SI STABILIRE INDICATORI URBANISTICI

1. INTRODUCERE

- 1.1. DATE DE RECUNOASTERE A LUCRARII
- 1.2. OBIECTUL LUCRARII
- 1.3. SURSE DE DOCUMENTARE

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII ZONEI

- 2.1. EVOLUTIA ZONEI
- 2.2. INCADRAREA IN LOCALITATE
- 2.3. ELEMENTE DE CADRU NATURAL
 - 2.3.1. RELATIONAREA ZONEI CU LOCALITATEA SUB ASPECTUL ACCESIBILITATII
SI A ECHIPARII EDILITARE
- 2.4. CIRCULATII
- 2.5. OCUPAREA TERENURILOR
- 2.6. ECHIPAREA EDILITARA
- 2.7. PROBLEME DE MEDIU
- 2.8. OPTIUNI ALE LOCUITORILOR DIN ZONA

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

- 3.1. PREVEDERI ALE PLANULUI URBANISTIC GENERAL
- 3.2. ZONA PROPUA PENTRU STUDIU
- 3.3. MODUL PROPU DE UTILIZARE A TERENULUI

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A LUCRARI

DENUMIREA LUCRARI: STUDIU DE OPORTUNITATE PENTRU SCHIMBARE FUNCTIUNE IN SUBZONA MIXTA – SERVICII, COMERT, LOCUINTE, MICA PRODUCTIE – M1 SI STABILIRE INDICATORI URBANISTICI– CONFORM ART. 32, ALIN. “C” DIN OUG 7/02.02.2011

1.2. OBIECTUL LUCRARI

Pe terenul avand o suprafata de 7500 mp, proprietarii (Serban George – 5000 mp – si Enache D. Ion – 2500 mp) solicita schimbarea functiunii zonei pentru ca societatea SC Panam Imob SRL (care are o promisiune de cumparare a acestor doua proprietati) sa poata realiza un ansamblu de cladiri care au destinatia de birouri, laboratoare si mica depozitare, fara a desfasura activitati de cu potential de poluare. Imobilul care genereaza PUZ/SO este situat in Ploiesti, Bdul Bucuresti, T39, A569/61 si 62.

Zona sudziata: se propune modificarea functiunii pentru intreaga zona care este in acest moment rezervata pentru subzona functionala L1 – vezi planul de incadrare in zona Uo.

1.3. SURSE DE DOCUMENTARE

Sursele de documentare utilizate la elaborarea prezentei documentatii sunt:

- Planul Urbanistic General al municipiului Ploiesti si Regulamentul Local aferent acestuia, aprobate prin HCL 209/1999,
- Planul Urbanistic Zonal Hipodrom, aprobat prin HCL 172/2008,
- Regulamentul General de Urbanism aprobat prin HGR 525/1996, cu modificarile si completarile ulterioare,
- Ridicarea topografica intocmita pentru Studiul de Oportunitate si care este inaintat in vederea avizarii la OCPI Prahova,
- Documentatii anterioare, expirate sau iesite dn valabilitate la aceasta data,
- Documentare in teren.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII ZONEI

2.1. EVOLUTIA ZONEI

Zona aflata la sud de Bdul Petrolului, ca de altfel intraga zona aflata la sud de CF Bucuresti Buzau, se afla intr-o relatie speciala cu trupul principal al municipiului Ploiesti, in sensul ca:

- Este detasata atat functional cat si ca accesibilitate fata de restul orasului,
- Dar reprezinta poarta principala de intrare in localitate pe directia Bucuresti.

Daca arealul cuprins intre Bdul Petrolului si CF Bucuresti – Buzau este dens construit, avand dubla functiune de zona rezidentiala si zona industriala

(platformele industriale Astra Romana si Upetrom), la sud de Bdul Petrolului situatia nu se repeta, zona fiind extrem de destructurata si fondul construit se afla intr-o mare diversitate – atat din punct de vedere al starii acestuia cat si din punct de vedere al etapelor de construire (inainte si dupa 1990). Prezenta Hipodromului (singurul de trap din tara) si poluarea solului datorat traversarii terenurilor cu folosinta agricola de retele tehnologice (titei, petrol, gaz, alte produse petroliere) accentueaza aceasta stare de destructurare.

Planul Urbanistic Zonal Hipodrom a fost initiat tocmai pentru a gestiona aceasta situatie extrem de complexa, propunand o strategie de abordare bazata pe dubla vocatie a zonei, aceea de culoar de tranzitie si aceea de mixare a unor functiuni specifice ale orasului (cercetare, invatamant academic si agrement).

2.2. INCADRAREA IN LOCALITATE

Pozitionarea zonei in cadrul localitatii – Zona studiata se afla amplasata in intravilanul municipiului Ploiesti, in UTR S8a (conform PUG) avand functiunea de zona destinata retelelor tehnico edilitare si a terenurilor cu functiuni agricole. Odata cu aprobarea PUZ Hipodrom, terenul studiat si-a schimbat destinatia urbanistica in subzona de locuinte individuale/colective mici – L1a – cu maxim P+2 nivele.

2.3. ELEMENTE DE CADRU NATURAL

Din punct de vedere geologic, zona studiata se afla amplasata in zona de relief Campia Piemontana a Ploiestilor, si este libera de constructii cat si de vegetatie organizata.

2.3.1. RELATIONAREA ZONEI CU LOCALITATEA SUB ASPECTUL ACCESIBILITATII SI AL ECHIPARII EDILITARE

Terenul care face obiectul studiului se afla amplasat adiacent zonei de front la Bdul Bucuresti si la sud de Liceul de politie.

2.4. CIRCULATII

Accesul la terenul studiat se realizeaza prin intermediul unor drumuri de exploatare agricola care se propun a fi modernizate, avand profilul existent de maxim 4 metri. Pe segmentul situat intre Bdul Bucuresti si limita de est a frontului parcelelor drumul a fost amenajat provizoriu de catre pentru a asigura accesul la terenurile de sport amenajate. Drumul este balastat si are un profil de cca 6 m latime.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

Terenul care a generat studiul de oportunitate este liber de construcții sau amenajări, având folosință agricolă, conform documentației cadastrale, fără a avea o folosință efectivă în acest moment.

Parcelele învecinate imediat sunt de asemenea libere de construcții, cele mai apropiate construcții fiind la o distanță de cca 250 m.

2.6. ECHIPAREA EDILITARĂ

Rețelele existente în zonă sunt cele de alimentare cu energie electrică (o LES de 0,4 kV și o LEA de 110 kV), de gaze, de telefonie și de apă. Nu există rețele de canalizare (canalizarea se realizează în fose septice).

2.7. PROBLEME DE MEDIU

Zona este situată într-una din cele mai agresate arii de poluare a solului prin infiltrări istorice ale rețelelor tehnologice care deservește platformele industriale situate în zona de sud-est a municipiului Ploiești.

2.8. OPTIUNI ALE LOCUITORILOR DIN ZONĂ

Terenurile din zonă studiată se află în proprietatea privată a persoanelor fizice și/sau juridice și au fost dobândite inițial prin aplicarea Legii 18/1991, având folosință agricolă. Datorită faptului că accesul dinspre București se realizează în mod principal prin Bd București, terenurile mai sus menționate au devenit din ce în ce mai atractive pentru construire, în mod special cele limitrofe bulevardului sau situate în așa mod încât să permită asigurarea cu utilități prin extinderea rețelelor existente în zonă. Utilizarea acestora s-a făcut în mod egal atât în scop rezidențial cât și pentru servicii profesionale. În ultima perioadă de timp se accentuează și utilizarea în scop de recreere/agrement.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. PREVEDERI ALE PLANULUI URBANISTIC GENERAL

Prin PUG municipiul Ploiești s-a prevăzut menținerea utilizării inițiale a terenurilor, prin urmare cele cu folosință agricolă, care sunt și grevate de sarcini datorate rețelelor tehnologice, nu s-au prevăzut și utilizarea acestora pentru realizarea de construcții, altele decât cele având destinație tehnico-edilitară. Odată cu inițierea în 2002 a PUZ Hipodrom și adoptarea acestuia în 2008, zona își exploatează la maxim vocația de mixaj de funcțiuni în domeniul serviciilor, rezidențial și de agrement, cât și accesibilitatea favorabilă atât dinspre cât și spre centru orașului și zonă sa periurbană. De asemenea se prevedea prin PUG și o operațiune de relocare a rețelelor tehnologice și industriale aferente rafinăriilor pentru a elimina servitutile grevate pe terenurile retrocedate în proprietate privată, ceea ce nu s-a realizat, cât și pentru eliminarea reziduurilor care poluează istoric solul. Aceste prevederi nu s-au îndeplinit având în vedere necesarul de

fonduri financiare pentru asemenea operatiuni, care nu a fost disponibil niciodata pentru autoritatea publica locala.

3.2. ZONA PROPU SA PENTRU STUDIU

Avand in vedere prevederile OUG 7/2011, zona delimitata pentru studiu a trebuit extinsa la 10000mp, adica si pe proprietatile limitrofe terenului ce a generat studiul. Avand in vedere conceptul propus prin adoptarea PUZ Hipodrom, exista doua variante de delimitare a zonei de studiu:

- Prima: modificarea din L1a in M1 pentru intreaga zona delimitata in plansa Uo, si
- A doua: modificarea din L1a in M1 doar pentru zona situata in sudul terenurilor aflate in proprietatea beneficiarului, de la drumul de exploatare paralel cu CF Ghighiu si pana la terenurile acestia (incluzandu-le), lasand zona din nordul sitului sa isi pastreze destinatia urbanistica de zona rezidentiala.

3.3. MODUL PROPU SA DE UTILIZARE A TERENULUI

Luand in considerare propunerea de utilizare a terenului – un ansamblu de cladiri care au destinatia de birouri, laboratoare si mica depozitare, fara a desfasura activitati de cu potential de poluare – se propune o retragere de 8,5 m a constructiilor si amenajarilor propuse fata de axul drumului propus cu profil transversal 4-4.

Din punct de vedere a indicatorilor urbanistici se propune un POT de maxim 50% si un CUT corespunzator de 2,5, cu o inaltime maxima a constructiilor la cornisa de 12,0 m corespunzator unui regim de inaltime de S+P+3. Indicatorii urbanistici se vor calcula si se vor raporta la CTA propusa.

Intocmit,
Arh. Urb. Simona Munteanu