

MEMORIU TEHNIC

STUDIU DE OPORTUNITATE

PUZ GH. GR. CANTACUZINO NR. 134 PLOIEȘTI

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A LUCRĂRII

DENUMIREA LUCRĂRII: STUDIU DE OPORTUNITATE PENTRU PUZ GH. GR.
CANTACUZINO NR. 134 PLOIEȘTI
BENEFICIAR: SC BIOENERGY IDEAS SRL PLOIEȘTI
ELABORATOR: SC CPS-CITY PLANNING STRATEGIES SRL PLOIEȘTI
DATA ELABORĂRII: IANUARIE 2016

1.2. OBIECTUL LUCRĂRII

Pe terenul având o suprafață de 335,0 mp, proprietarul SC Bioenergy Ideas SRL Ploiești solicită elaborarea unui PUZ în vederea realizării unui bloc de locuințe colective. Imobilul care generează PUZ/SO are adresa poștala în Ploiești, str. Gh. Gr. Cantacuzino nr. 134, zona de studiu fiind delimitată cu linie galbenă în planurile U1.2 și U2 care fac parte din prezentul Studiu de Oportunitate, și are acces direct din strada Gh. Gr. Cantacuzino.

Terenul are următoarele vecinătăți:

- la Nord – bloc de locuințe colective 3D2 cu regim de înălțime P+8,
- la Est – alee de acces pietonală spre blocuri (domeniu public) și proprietatea Rădulescu Nicolae și Hăvăreanu Victoria,
- la Sud – strada Gh. Gr. Cantacuzino,
- la Vest – domeniu public – pe care sunt amenajate parcuri auto.

1.3. SURSE DE DOCUMENTARE

Sursele de documentare utilizate la elaborarea prezentei documentații sunt:

- Planul Urbanistic General al municipiului Ploiești și Regulamentul Local aferent acestuia, aprobate prin HCL 209/1999,
- Regulamentul General de Urbanism aprobat prin HGR 525/1996, cu modificările și completările ulterioare,
- Ridicarea topografică întocmită pentru Studiul de Oportunitate și care este avizată de OCPI Prahova,
- Documentații anterioare, expirate sau iesite din valabilitate la această dată,
- Planul de mobilitate urbană durabilă pentru Polul de creștere Ploiești elaborat de asocierea Search Corporation, PTV Group și TTK în nov. 2015,
- Documentare în teren.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII ZONEI

2.1. EVOLUȚIA ZONEI

Zona de studiu propusă face parte dintr-o zonă rămasă destructurată în urma demolărilor anterioare anului 1990. Imobilul aparținând beneficiarului se află situat la granița între zona în care s-au făcut intervențiile din perioada menționată și fondul construit preexistent.

Solicitări anterioare atât pentru acest teren cât și pentru terenuri din zonă în vederea construirii au fost amânate sau soluționate nefavorabil întrucât prin prevederile PUG Ploiești 1999/2000 se propunea realizarea unei artere de prelungire și modernizarea strazii Gh. Gr. Cantacuzino, afectând prin traseul său aceste terenuri. Prin Planul de mobilitate urbană durabilă pentru Polul de creștere Ploiești realizat în 2015 de Search Corporation, PTV Group și TTK, acest traseu este înlăturat, creând astfel oportunitatea de a valorifica aceste terenuri, însă determină de asemenea și obligația de a reevalua modul de construire și de constituire a frontului străzii Gh. Gr. Cantacuzino pentru ca imaginea de țesut urban destructurat să fie evitată.

2.2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

Zona studiată se află amplasată în intravilanul municipiului Ploiești, în UTR No5 (conform PUG) având funcțiunea de:

- zonă pentru locuințe colective cu regim mediu și mare de înălțime P+5-10,
- zonă de circulații rutiere cu interdicție temporară de construire în intersecții complexe.

Pentru partea din UTR No5 studiată indicatori urbanistici atribuiți prin PUG sunt POT 50% și CUT 1,5.

2.3. ELEMENTE DE CADRU NATURAL

Din punct de vedere geologic, zona studiată se află amplasată în zona de relief Câmpia Piemontană a Ploieștilor, și este majoritar ocupată de construcții.

2.4. CIRCULAȚII

Terenul care face obiectul studiului se află amplasat în cartierul Cantacuzino, având acces direct la str. Gh. Gr. Cantacuzino. Prin Planul de mobilitate se propune menținerea străzilor existente, propunând o ierarhizare din punct de vedere al importanței acestora astfel:

- str. Gh. Gr. Cantacuzino (de la intersecția cu Centura de Vest DN1 la intersecția cu str. Logofăt Tăutu) – arteră magistrală,
- str. Gh. Gr. Cantacuzino (de la intersecția cu str. Logofăt Tăutu până în centru) și str. I. L. Caragiale - colectoare principale,
- str. Traian și str. Logofăt Tăutu – colectoare secundare.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

Terenul care a generat studiul de oportunitate nu este ocupat cu construcții, având folosința curți construcții, conform documentației cadastrale.

Parcelele învecinate imediat nu sunt ocupate de construcții cu excepția celei situate în nordul amplasamentului – blocul 3D2, având funcțiunea de locuințe colective, fiind la o distanță variind între 6,05 și 6,17 m față de limita de proprietate.

2.6. ECHIPAREA EDILITARĂ

Rețelele existente în zonă sunt cele de alimentare cu energie electrică, de telefonie, de canalizare și de apă, de gaze. Toate imobilele din zona analizată/învecinată sunt racordate și bransate la utilități.

2.7. PROBLEME DE MEDIU

În zona de studiu nu se regăsește nicio sursă de poluare.

2.8. OPȚIUNI ALE BENEFICIARULUI

Terenul studiat se află în proprietatea privată a beneficiarului iar vecinătățile aparțin unor persoane fizice și juridice cât și domeniului public (amenajat ca parcare publică sau/și alei de acces pietonal, spații verzi). Intenția este de a modifica reglementările funcționale existente în acord cu revizuirea sistemului de circulație prin Planul de mobilitate, cât și de a majora indicatorii urbanistici maximali POT la 60% și CUT la 1,8 și de defini regimul maxim de înălțime a construcției propuse de P+5. S-a luat în considerare posibilitatea de a realiza o construcție în acord cu regimul de înălțime aflat în vecinătate, de P+8-9, însă datorită reglementărilor actuale nu se pot majora indicatorii cu mai mult de 20%, optându-se astfel la înălțimea maximă care se poate asigura de P+5.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. PREVEDERI ALE PLANULUI URBANISTIC GENERAL

Prin PUG municipiul Ploiești s-a prevăzut funcțiunea de zonă rezidențială cu locuințe colective cu regim mediu și mare de înălțime, funcțiune care se dorește a fi menținută, și de căi de comunicații rutiere, datorat modificării traseului străzii Gh. Gr. Cantacuzino, și care nu se mai menține în Planul de mobilitate, pentru care se propune extindere funcțiunii rezidențiale de mai sus.

Pentru retragerile construcțiilor față de axul străzii Gh. Gr. Cantacuzino se propun două variante:

- V1 - la 18,5 m din ax, și
- V2 – la 15,0 m din ax.

Cele două variante au la bază analiza frontului construit preexistent din zona de vest a amplasamentului și retragerile propuse prin documentații de urbanism aprobate anterior în zonă.

Diferențele între cele două variante nu sunt semnificative la nivelul constituirii unui nou front la strada Cantacuzino, acestea putând asigura jocul și ritmul necesar de tranziție între o zonă semicentrală la una centrală, caracterizată prin densitate și regim

de construire diferit, însă au implicații asupra valorificării mai judicioase a terenului de către beneficiar. Proiectantul susține varianta V2 de retragere cu 15,0 m din axul strazii Gh. Gr. Cantacuzino având următoarele argumente:

- asigură o distanță mai mare între construcția propusă și blocul 3D2, asigurând însorirea reglementată de lege, fără a impune cerințe deosebite de configurare a volumului propus – decroșuri, retrageri etc,
- asigură distanța necesară pentru realizarea unui acces carosabil subteran, în ideea că parcările necesare construcției propuse se vor asigura în subsol, putând asigura astfel și o amprentă lărgită a subsolului, până la limitele de proprietate, ceea ce va oferi șansa de a crea numărul de parcări necesare.

3.2. MODUL PROPUȘ DE UTILIZARE A TERENULUI

Luând în considerare propunerea de utilizare a terenului – realizarea unui imobil de locuințe colective cu regim mediu de înălțime – se propune modificarea funcțiunii de cai de comunicații rutiere și extinderea funcțiunii rezidențiale de locuințe colective cu regim mediu de înălțime și se propune majorarea indicatorilor urbanistici maximali POT și CUT cât și retragerea de amplasare a construcțiilor față de axul străzii Cantacuzino (două variante).

Din punct de vedere al indicatorilor urbanistici se propune un POT de maxim 60% și un CUT corespunzător de 1,8, cu o înălțime maximă a construcțiilor corespunzător unui regim de înălțime de S+P+5. Indicatorii urbanistici se vor calcula și se vor raporta la CTA propusă.

Se propune realizarea unei construcții de locuințe colective, având 2/3 apartamente pe nivel, cu posibilitatea de a realiza un parter comercial, care va fi ocupat de funcțiunile complementare prevăzute deja în RLU al PUG în vigoare.

Locurile de parcare necesare se vor amenaja în incintă, în parcare subterană, pentru vizitatori fiind amenajată o parcare la nivel pe zona de vecinătate cu strada Cantacuzino.

Privind intervențiile în situații de urgență se propune asigurarea cu hidranți în incintă, poziționarea și numărul acestora urmând să se stabilească în faza următoare de proiectare.

Pentru asigurarea utilităților se vor realiza bransamente la rețelele existente, urmând ca acestea să se dimensioneze pentru necesarul ce se va calcula la următoarea fază de proiectare.

Pe teren nu există niciun fel de surse de poluare și nici nu există informații că ar exista poluare istorică ce ar trebui îndepărtată în vederea realizării funcțiunii de locuire.

Intocmit,
Arh. Urb. Simona Munteanu