**PLAN URBANISTIC ZONAL „RIDICARE RESTRICTIE DE CONSTRUIRE CU MODIFICARE REGIM DE ALINIERE” – PLOIESTI, STR. TORCATORI NR. 15**

**1. DATE GENERALE**

**1.1. DATE DE RECUNOASTERE A INVESTITIEI DENUMIRE PROIECT**:

**PLAN URBANISTIC ZONAL „RIDICARE RESTRICTIE DE CONSTRUIRE CU MODIFICARE REGIM DE ALINIERE” – PLOIESTI, STR. TORCATORI NR. 15**

**AMPLASAMENT:**

Municipiul Ploiesti, str. TORCATORI NR.15

**BENEFICIARI:**

ROBERTO SIMION

**PROIECTANT:**

ARH DRAGHICI SERBAN CONSTANTIN

**DATA ELABORARII PROIECTULUI:**

IANUARIE 2017

**1.2. OBIECTUL STUDIULUI**

Obiectul proiectului il constituie elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal in vederea modificarii reglementarilor existente prevazute prin PUG Ploiesti astfel incat sa se poata permite un proces de reconversie a incintelor beneficiarilui si transformarea zonei intr- una complexa de servicii profesionale o componenta rezidentiala importanta, compatibila si integrata functional cu zona vesticaa municipiului Ploiesti. Zona de studiu definita in PUZ este situata in municipiul Ploiesti, in lungul strazii Torcatori, pe segmentul cuprins intre intersectia cu strada Ana Lugojana si pana la amplasamentul situat pe str. GH.GR.Cantacuzino la nr. 155.

Parcela care au generat studiul este imobilul cu adresa postala StrTorcatori nr. 15, apartinand Roberto Simion si cel cu adresa StrTorcatori nr. 15, apartinand beneficiarului. Pentru acestea se va ridica restrictia de construire existenta (pana la elaborarea/actualizarea PUZ sau PUD, asa cum este definita prin PUG Ploiesti) si se vor defini noi indicatori de urbanism corelati cu intentia de a se contura un areal de dezvoltare si reconversie functionala, care sa corspunda cu vocatia zonei, aceea de vad comercial cel putin pe zona studiata .

Pentru segmentul de strada Torcatori, studiat doar se revizuieste alinierea constructiilor,

care in acest moment afecteaza peste 90% din fondul construit existent. Revizuirea este posibila datorata si faptului ca profilul strazii Torcatori, pe tot parcursul acesteia nu se poate moderniza – asa cum a fost trasat in PUG Ploiesti 2000 – motivat de faptul ca pe aceasta zona , face parte din situl urban protejat „zona protective trama stadala”, iar fondul construit protejat se afla deja situat la limita aliniamentului existent la strada, iar pentru zona aflata spre periferie profilul si traseul propus nu se pot realiza *decat cu* *exproprieri masive* care nu se vor putea opera de catre municipiul Ploiesti – intentie certificata si de documentatiile de urbanism deja aprobate si aplicate.

**2. INCADRAREA IN ZONA**

**2.1.CONCLUZII DIN DOCUMENTATII DEJA ELABORATE**

**2.1.1. Situarea obiectivului in cadrul localitatii**

Zona de studiu se afla situata in municipiul Ploiesti in U.T.R. V 6,*vecinatate* cu N5 si V5, si care se afla reglementata astfel:

Zona ISxr – zona institutii publice, servicii si functiuni de interes general/cu

locuinte cu regim mixt de inaltime si cu restrictii de construire pana la elaborare

PUZ/PUD;

Lm / Lmx – zona rezidentiala cu regim mic de inaltime / regim mixt de inaltime;

S – zona cu destinatie speciala;

Indicatorii urbanistici pentru zona studiata sunt POT 50% si CUT 1,5 conform PUG. Imobiul care au generat studiul – Torcatori nr. 15 – se afla situate in UTR V6, in zona de reglementare Lmx dar si Iscr,in zona intersectiei cu Str GH GR Cantacuzino.

Imobilul Torcatori nr. 15 are urmatoarele vecinatati:

**La Nord** – proprietatea CocosRamona Msi Alin M, Bohiltea Elisabeta– str. Torcatorinr.13 ;

**La Vest** – strada. Torcatori;

**La Sud** – proprietatea m.d.Ciobanu Isabelle Gabriela;

**La Est** – proprietatea Domnica Luminita,Buriana Vasile si Gemila,din str.Vasilew Goldis .

**2.1.2. Prescriptii si reglementari din documentatiile de urbanism aprobate**

Reglementarile in vigoare conf. PUG si RLU - documentatii aprobate prin HCL 209/1999 si revizuite prin HCL 327/2003 si 293/2007 – pentru U.T.R. V6 au fost modificate punctual pentru diverse imobile, cel mai recent si aflat in vigoare este pentru str. Torcatori nr. 2 a si 4a. Nu au fost realizate nicio documentatie de urbanism care sa revizuiasca profilul 7-7 stabilit pentru strada Torcatori.

Pentru acest imobil, care au generat studiul nu s-a mai realizat nici o documentatie de urbanism.

**3. SITUATIA EXISTENTA**

**3.1. ACCESIBILITATE LA CAILE DE COMUNICATIE**

Terenul ce face obiectul studiului, este amplasat in partea de est a municipiului Ploiesti, la limita zonei vestice.

Imobilul Torcatori nr. 15 are acces direct din strada Torcatori. Frontul la strada este de

15,44 ml, permitand astfel un acces auto si pietonal facil.

. Fronturile la strada variaza intre 15,38 si 20 m, asigurand o accesibilitate sporita.

**3.2. SUPRAFATA OCUPATA, LIMITE SI VECINATATI**

Imobilul Torcatori nr. 15 este utilizat in prezent ca incinta cu caracter locuibil. . Suprafata terenului este de 648,0 mp din acte si 648,0 mp din masuratori.

In incinta se afla o constructive cu suprafata construita de 153,10 mp, Aceasta este amplasata in zona estica a amplasamentului, relativ in apropierea limitei de proprietate,dar respectind codul civil.

**3.3. SUPRAFATA DE TEREN CONSTRUITA SI SUPRAFETE DE TEREN LIBERE**

La data elaborarii prezentului P.U.Z. terenrile sunt partial liber de constructii, dupa cum am descris anterior.

In zona de studiu nu exista parcele fara constructii, acestea fiind ocupate de regula cu constructii amplasate pe aliniamentul la strada.

**3.4. CARACTERUL ZONEI**

Zona actualmente are un caracter eterogen si destructurat. Aceste caracteristici sunt date atat de functiuni – diverse, pornind de la cele de natura comerciala ,dar si locuinte ,care sunt cele mai prezente, de tipologie diversa (colective si individuale) – cat si de morfologia parcelelor si a constructiilor – diversa ca gabarit/volum/regim de inaltime – si de fronturile construite destructurate care vor necesita interventii ulterioare.

**3.5. TIPUL DE PROPIETATE ASUPRA TERENURILOR, SUPRAFETE OCUPATE**

In cadrul zonei studiate exista terenuri ce se incadreaza in doua categorii de proprietate:

- domeniu public de interes local – strazile si incintele constructiilor publice ;

- domeniul privat al persoanelor fizice si juridice – terenurile studiate si terenurile pe care se afla ampalsate constructiile proprietarilor;

**3.6. ECHIPARE EDILITARA EXISTENTA**

In zona amplasamentului situatia echiparii edilitare se prezinta dupa cum urmeaza:

**Alimentare cu apa:**

Pe strada Torcatori, cat si pe strazile care debuseaza in acestea - retea de distributie a apei.

**Canalizarea menajera**

Retea publica de canalizare exista in zona, pozata tot pe strazile mentionate mai sus.

**Canalizarea pluviala**

Apele pluviale din zona sunt canalizate in aceeasi canalizare cu apele menajere**. Alimentare cu energie electrica**

Pe strada Torcatori, cat si pe strazile care debuseaza in acestea, sunt in functiune retele electrice care alimenteaza imobilele de pe fronturile acestora. Liniile sunt compuse din conductori pozati pe stalpi din beton armat centrifugat. Ele asigura si iluminatul public, compus din corpuri de iluminat urban Luxten.

**Alimentare cu gaze**

Pe strada Torcatori, cat si pe strazile care debuseaza in acestea, exista retea de distributie gaze naturale. Terenul studiat nu este afectat de nicio retea de gaze.

**Instalatii de telecomunicatii**

In zona studiata exista retele de telecomunicatii urbane pozate pe stalpii de alimentare cu energie electrica.

**Instalatii termice**

In zona de amplasament sunt retele de agent termic de tip secundar care alimenteaza blocurile de locuinte existente.din Str GH.GR.Cantacuzino.

**4. REGLEMENTARI**

**4.1.OBIECTIVE NOI SOLICITATE PRIN TEMA PROGRAM**

Temele program propuse de cei doi initiatori/beneficiari, sunt aparent neconvergente, dar intentia municipalitatii este de a realiza o zona de dezvoltare cu caracter de centru de deservire locala, astfel incat sa degreveze zona centrala a municipiului, aflata in proximitate, de anumite puncte de interes. Aceeasi localizare este considerata avantajoasa pentru dezvoltarea rezidentiala, de aici si propunerile ROBERTO SIMION de realizare a Service Auto, avand in acest

moment o functiune sau destinatie definite de locuire, dar scopul final va fi de utilizare si pentru comert si /sau servicii profesionale.

Constructia propusa va putea suferi modificari ulterioare cu respectarea elementelor de regulament stabilite prin prezenta documentatie.

Roberto Simion propune realizarea a doua constructii pentru un atelier auto, si un spatiu asteptare clienti avand urmatoarele capacitati functionale:

Imobile pentru atelier si , asteptare clienti ,cu regim de inaltime P,

Parcari aferente unitatilor asigurand cate 1 loc de parcare pentru fiecare boxa de reparatii.

Spatii verzi amenajate.

Tema se va putea imbogatii si revizui in functie de informatiile si constrangerile stabilite prin avizele ce urmeaza a fi obtinute.

**4.2.FUNCTIONALITATEA, AMPLASAREA, SI CONFORMATIA CLADIRILOR**

Pentru stabilirea conformarii constructiilor propuse s-a realizat o analiza altimetrica a zonei de studiu si chiar extins la nivelul zonei de est limitrof zonei , datorat in primul rand caracterului eterogen al morfologiei existente. Zona are un caracter destructurat atat la nivel de parcelar cat si la nivel de gabarite/volume construite, astfel incat s-a stabilit din analiza realizata necesitatea unei concentrari a volumelor cu ridicarea inaltimii acestora catre scuarul existent pe strada Gh.GR Cantacuzino, pentru a crea in timp un cap de perspective si o piateta urbana.

Interventiile propuse au fost:

prin crearea unor fronturi retrase succesiv fata de aliniamentul la strada odata cu ridicarea regimului de inaltime,prin stabilirea unor accente de inaltime sau capete de perspectiva pentru a crea repere urbane si compozitionale.

**4.3.PRINCIPII DE COMPOZITIE, PENTRU REALIZAREA OBIECTIVELOR NOI**

- COMPOZITIONAL PENTRU VIITOR

Se va analiza implantarea unor volume care sa asigure un repere urbane .

- DISTANTE

Constructiile se vor amplasa la distante care sa asigure atat ventilarea cat si insorirea constructiilor existente.

- ACCESE PIETONALE SI AUTO

Accesele pietonale se vor realiza direct din strazile existente, cat si pe trotuarele aferente aleilor carosabile noi.

- ACCESE UTILAJE PENTRU STINGEREA INCENDIILOR

Pentru accesul utilajelor de stingere a posibilelor incendii, se vor utiliza strazile existente si noile accese carosabile.

Accesele auto vor avea latimea de min. 4,0 m (in cazul celor cu sens unic), cu racordare la carosabilul stradal (raza de racord de 5,0 m).

**4.4.INTEGRAREA SI AMENAJAREA NOILOR CONSTRUCTII SI ARMONIZAREA CU CELE EXISTENTE**

Integrarea si armonizarea cladirilor propuse cu cladirile existente in zona nu este neaparat obligatorie, avand in vedere caracterul eterogen al zonei. Se vor folosi materiale adecvate cu destinatia stabilita.

**4.5.PRINCIPII DE INTERVENTIE ASUPRA CONSTRUCTIILOR EXISTENTE**

Interventiile majore la constructiile existente in cadrul zonei studiate se concentreaza in special pe imobilul apartinand municipiului Ploiesti .

**4.6.PREVEDEREA UNOR OBIECTIVE PUBLICE IN VECINATATEA AMPLASAMENTULUI**

Se vor propune o serie de functiuni complementare zonei rezidentiale, dimensionate corespunzator nevoilor acestora. Nu sunt necesare obiective de utilitate publica, serviciile propuse vor avea caracter privat.

**4.7.SOLUTII PENTRU REABILITAREA SI DEZVOLTAREA SPATIILOR VERZI AMENAJARI EXTERIOARE**

Aceste lucrari constau in amenajarea si ambientarea imobilelor ce fac obiectul PUZ-ului prin plantatii de protectie vizuala atat pe conturul terenurilor cat si in interiorul acestora. Se prevad plantari florale, arbusti decorativi si obiecte de mobilier urban.

**4.8.REGIMUL DE CONSTRUIRE**

**ALINIEREA CONSTRUCTIILOR**

Limitele terenurilor propuse pentru realizarea investitiei sunt limitele de proprietate, conform planului de situatie. Implantarea constructiilor se va face pe terenurile beneficiarilor, in baza unui concept de ilustrare urbanistica. Pentru concesiunea imobilului Torcatori nr. 15

**INALTIMEA CONSTRUCTIILOR PROPUSE**

Regimul de inaltime propus va fi P pentru imobilul din Torcatori nr. 15,

Inaltimea maxima a volumelor construite nu va depasi 6,5 ml-

**UTILIZAREA TERENURILOR**

Prin PUZ-ul propus se intentioneaza modificare functionala in zona doar pentru zona cu destinatie speciala, aceasta limitandu-se doar la incinta existenta a Unitatii MIlitare

**PROCENT DE OCUPARE**

POTexistent = 50%; POTpropus = 50%.

**COEFICENTUL DE UTILIZARE A TERENURILOR**

Coeficientul de utilizare a terenului - C.U.T.existent =1,5; CUTpropus = 1,5.

**4.9.ASIGURAREA UTILITATILOR**

**Alimentarea cu apa** se va asigura din bransamente la reteaua existenta si prin extinderea acesteia.

**Canalizarea menajera si pluviala** se va asigura prin racord la reteaua existenta si prin extinderea acesteia.

**Instalatii de stins incendiu**

Având în vedere că lucrările se vor executa în regia beneficiarilor, acestia vor purta

întreaga răspundere în ceea ce priveste respectarea normelor N.T.S. si P.S.I. în vigoare. **Alimentarea cu gaz** se va asigura din reteaua publica existenta si prin extinderea acesteia. **Alimentare cu energie electrica**

Alimentare cu energie electrica se va face printr racord la reteaua existenta si prin

extinderea acesteia.

Iluminatul exterior in jurul noilor cladiri se va realiza cu corpuri fluorescente economice amplasate pe fatadele cladirilor, alimentate printr-un circuit separat.

Elementele necesare executiei instalatiilor electrice vor fi detaliate la faza urmatoare de

proiectare.

**Instalatii de telecomunicatii**

Cladirile se pot racorda direct la reteaua publica sau prin extinderea acesteia.

**Retele termice**

Se va studia care este cea mai economicoasa solutie pentru beneficiari.

**Toate echipamentele propuse se vor realiza obligatoriu in canalizatii subterane conform prevederilor legale in vigoare.**

**4.16.ORGANIZAREA CIRCULATIEI**

Accesul si platformele carosabile propuse asigura accesul rutier la acestea si parcarea autoturismelor. Pentru imobilul Torcatiri nr. 15 s-a realizat studiu de circulatie care a fost avizat de Politia Rutiera si de Comisia Municipala de Circulatie.

**Parcaje**

Pentru parcarea autoturismelor s-au prevazut un indicator de 1,0 locuri de parcare - garare/unitate operationala.

Acestea sunt situate la nivel, *in incinta* – sunt asigurate 4 de locuri de parcare, 3 locuri in

asteptare pe platform incintei;

**5. BILANT TERITORIAL PROPUS, IN LIMITA AMPLASAMENTELOR STUDIATE**

**P.O.T.max =50%; C.U.T.max=1,5;**

**H.max=P**

**S. teren proprietari = Torcatori 15 – 648 mp**

**S. teren studiat – aprox 15.600 mp.**

**ARIE CONSTRUITA LA SOL NOU PROPUSA= 160 mp (Torcatori 15). (informatii cu caracter**

**orientativ – la faza AC se vor lua in considerare indicatorii urbanistici aprobati). ARIE DESFASURATA NOU PROPUSA= 160 mp. (idem mai sus).**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **ZONIFICARE FUNCTIONALA** | **EXISTENT** | | **PROPUS** | |
| **mp** | **%** | **mp** | **%** |
| **Zona zona institutii publice,**  **servicii si functiuni de interes general/cu locuinte cu regim mixt de inaltime – IS-Lmx**  **str. Torcatori nr. 15** | **153,1** | **23,70%** | **315** | **50%** |
| **Zona institutii publice, servicii si**  **functiuni de interes general/cu locuinte cu regim mixt de inaltime si cu restrictii de construire pana**  **la elaborare PUZ/PUD - ISr** | **15.447** | **50.0%** | **15285** | **50.0%** |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
| **TOTAL** | **15.600** | **100** | **15.600** | **100** |

**6. CONCLUZII**

**6.1.CONSECINTELE REALIZARII OBIECTIVELOR PROPUSE**

Realizarea investitiilor propuse in zona creeaza conditiile necesare pentru constituirea unei zone de dezvoltare/regenerare la limita zonei centrale a municipiului Ploiesti – dezvoltare .

**6.2.MASURI (SARCINI) CE DECURG IN CONTINUAREA P.U.Z.- ULUI.**

Dupa obtinerea aprobarii P.U.Z. prin Hotararea Consiliului Local Ploiesti, investitorii, pe baza Certificatului de urbanism emis de Primaria Ploiesti, vor putea trece la

fazele P.T. - D.E. de proiectare si la organizarea procedurii de achizitie publica de

concesionare.

Modul de implementare a obiectivelor propuse va fi stabilit de catre investitori.

Intocmit,

Arh.Draghici S. Constantin