

**PLAN URBANISTIC ZONAL
RIDICARE RESTRICȚIE DE CONSTRUIRE
IMOBIL STR. SĂPUNARI NR. 2B**

Mun. PLOIEȘTI, Jud. PRAHOVA

FAZA DE PROIECTARE - P.U.Z.

PROIECTANT:



B.I.A. SIMONA MUNTEANU

Șef Proiect complex: dr.arh. Simona Munteanu
Pr. Nr. 17.01/2017

BENEFICIARI:

DICIANU LAVINIA ADRIANA

PLOIEȘTI

DATA: mai 2017

LISTA RESPONSABILITĂȚI:

ȘEF PROIECT:	B.I.A. SIMONA MUNTEANU dr. arh. urb. Simona MUNTEANU
PROIECTANT URBANISM	B.I.A. SIMONA MUNTEANU dr. arh. urb. Simona MUNTEANU
SUPORT TOPOGRAFIC	ing. Nicolae Ion BĂIUȚĂ
STUDIU FUNDAMENTARE CIRCULAȚII	S.C. SERVTOP SRL PLOIEȘTI pr. Daniela Cojanu

MEMORIU TEHNIC

PUZ RIDICARE RESTRICȚIE DE CONSTRUIRE PENTRU REALIZAREA UNEI LOCUINȚE PENTRU IMOBILUL SĂPUNARI NR. 2B PLOIEȘTI

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A LUCRĂRII

DENUMIREA LUCRĂRII: PUZ RIDICARE RESTRICȚIE DE CONSTRUIRE PENTRU REALIZAREA UNEI LOCUINȚE PENTRU IMOBILUL STR. SĂPUNARI NR. 2B PLOIEȘTI
BENEFICIAR: DICIANU LAVINIA ADRIANA
ELABORATOR: BIA SIMONA MUNTEANU PLOIEȘTI – arh. urb. Simona Munteanu
DATA ELABORĂRII: mai 2017

1.2. OBIECTUL LUCRĂRII

Pe terenul având o suprafață de 522,0 mp, proprietarii – Dicianu Lavinia Adriana, Spirescu Maria și Spirescu Dan - solicită elaborarea unui PUZ pentru ridicarea restricției de construire impuse de PUG Ploiești în vigoare în vederea realizării unei intersecții complexe în proximitatea proprietății pe care o dețin, în vederea realizării unei locuințe unifamiliale cu regim de înălțime P+2.

Imobilul care generează PUZ are adresa poștala în Ploiești, str. Săpunari nr. 2B, zona de studiu fiind delimitată cu linie punctată și colorată în planurile Uo – U5 care fac parte din prezentul plan urbanistic, și are acces – pietonal și carosabil - direct din strada Săpunari.

Terenul are următoarele vecinătăți:

- la Nord – imobil str. Rudului nr. 8 – 8A aflat în proprietatea Maria Ionescu Quintus și Sevasta Nicolae ,
- la Est – proprietatea Teodorescu Elena str. Săpunari nr. 4,
- la Sud – strada Săpunari,
- la Vest – proprietatea Vasile Gheorghe str. Rudului nr. 10, proprietatea Ilie Dumitru Săpunari nr. 2 și proprietatea Nicolae Sevasta Rudului nr. 8A.

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 PUZ 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 limitrofă zonei centrale asupra căreia nu au fost intervenții în ultimii ani datorită prevederilor PUG Ploiești în vigoare care prevede reconfigurarea tramei stradale în zona centrală, instituind astfel o restricție de construire până la soluționarea traseului și a intersecției complexe stabilite.

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 să se stabilească o nouă abordare privind posibilitățile de construire pe această parcelă.

Această decizie confirmă în fapt evoluția țesutului urban care a făcut obiectul unui studiu istoric întocmit de elaborator și care a analizat evoluția tramei stradale, a parcellarului și a fondului construit pe o perioadă începând cu anul 1902-1903, de când datează primele hărți topografice pe care administrația le deține.

Din acesta – vezi planșa U1.2 – se poate observa că trama stradală este nemodificată începând cu anii 1900, de-abia în anii 60-70 se va interveni prin realizarea noii străzi Aurel Vlaicu, fără a avea însă consecințe asupra modului în care zona funcționează și astăzi.

Din analiza parcellarului se observă că acesta se caracterizează printr-o stabilitate a sa, intervențiile la nivelul imobilului studiat apar în perioada anilor 60-70 când se constituie imobilul Săpunari nr. 4 prin dezmembrarea suprafeței aferente din parcela Săpunari 2 B în studiu.

La nivelul fondului construit, zona este relativ stabilă până în perioada celui de-al doilea război mondial, după acest moment au loc intervenții mai substanțiale, inclusiv pe parcela în studiu. În perioada inițială, imobilul era mobilat cu mai multe corpuri de clădire, două din acestea având caracter durabil, din care unul amplasat pe aliniamentul la stradă iar cel de-al doilea situat în zona centrală a parcelei, aspect pe care elaboratorul l-a avut în vedere la momentul delimitării edificabilului parcelei cât și la stabilirea amplasării construcției propuse, ilustrată în planșa U5.

Din aceeași analiză, elaboratorul a tras concluzia că situarea construcțiilor principale pe aliniamentul la stradă constituie tipologia de construire menținută de-a lungul timpului, și care de altfel se observă și din planșa U1.1 – Analiza contextului urbanistic.

2.2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

Zona studiată se află amplasată în intravilanul municipiului Ploiești, în UTR Vo7 (conform PUG) având funcțiunea de:

- zonă pentru instituții și servicii pentru funcțiuni complexe cu regim de înaltă mixt, și
- interdicție temporară de construire în intersecții complexe datorată unei artere nou propuse.

Pentru partea din UTR Vo7 studiată indicatori urbanistici atribuiți prin PUG sunt POT 50% și CUT 1,5.

Terenul studiat se află în zona de protecție arhitecturală aprobată prin PUG în vigoare și nu se află în zona de protecție a unui monument istoric / de arhitectură clasat LMI 2010 – vezi planșa U1.2 - studiu istoric.

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 Rudului, având acces direct la str. Săpunari. Prin Planul de mobilitate se propune menținerea străzilor existente, propunând o ierarhizare din punct de vedere al importanței acestora astfel:

- str. Săpunari – stradă colectoare secundară, cu sens unic
- str. Mărășești și str. Rudului - străzi colectoare principale.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

Terenul având folosința curți construcții și care a generat studiul este ocupat cu 2 construcții din care una are destinația de locuință și cealaltă de garaj. Ambele construcții se propun spre desființare.

Parcelele învecinate imediat sunt ocupate de construcții, acestea fiind situate pe limita de proprietate, cu excepția parcelei situate în Nord.

Construcțiile situate pe imobilele cu acces din strada Săpunari – nr. 2 și nr. 4 – au calcane orientate către imobilul studiat, construcția din partea de vest având învelitoarea cu ape orientate și către acesta, ceea ce va impune ca orice propunere de amplasare a construcțiilor să țină seama de scurgerea apelor pluviale pe terenul studiat.

2.6. ECHIPAREA EDILITARĂ

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

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 beneficiarilor lucrării, iar vecinătățile aparțin unor persoane fizice și juridice cât și domeniului public (strada Săpunari). Intenția este de a ridica restricția de construire datorată traseului de străzi noi și de a menține celelalte reglementări funcționale existente în acord cu revizuirea sistemului de circulație prin Planul de mobilitate, de asemenea de a menține indicatorii urbanistici maximali existenți POT de 50% și CUT de 1,5, de a defini regimul de aliniere a construcțiilor pe aliniamentul la strada Săpunari (în acord cu alinierea construcțiilor

existente pe toată desfășurata străzii) și a regimului maxim de înălțime a construcției nou propuse de S+P+2, având funcțiunea de locuință unifamilială.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. PREVEDERI ALE PLANULUI URBANISTIC GENERAL

Prin PUG municipiul Ploiești s-a prevăzut funcțiunea de zonă pentru instituții și servicii pentru funcțiuni complexe cu regim de înălțime mixt, funcțiune care se dorește a fi menținută, și de căi de comunicații rutiere, datorat modificării traseului străzii Mărășești, și care nu se mai menține în Planul de mobilitate, pentru care se propune extinderea funcțiunii de mai sus.

De asemenea se propune ridicarea restricției de construire impuse de realizarea intersecției complexe pentru imobilele de pe strada Săpunari care erau sub incidența acestora și care nu intră în traseul străzii propuse, care presupune modificarea de UTR zonă Ccri – căi de comunicație rutieră propuse cu restricție de construire. Imobilele pentru care se ridică restricția de construire menționată mai sus sunt:

- Săpunari nr. 2, 4, 6 și 8 și
- Săpunari nr. 1, 3, 5, 7, 7A, 9A, 9B, 11, 13, 15, 17,

identificate conform planșei U2.2, delimitate de linia punctată de culoare galben.

Pentru retragerile construcțiilor propuse față de strada Săpunari se propune amplasarea acestora pe aliniament, în conformitate cu regula generală stabilită pe stradă – vezi planșa U1.1 – analiza context urbanistic – și rezultată din analiza evoluției istorice – vezi planșa U1.2 – studiu istoric.

Varianta propusă are la bază analiza frontului construit preexistent din zona de vest a amplasamentului și retragerile propuse prin documentații de urbanism aprobate anterior în zonă.

Așa se urmărește constituirea unui front coerent la strada Săpunari, pentru a asigura jocul și ritmul necesar de tranziție între o zonă semicentrală la una centrală, caracterizată prin densitate și regim de construire diferit, urmărind valorificarea judicioasă a terenului de către beneficiari.

3.2. MODUL PROPUȘ DE UTILIZARE A TERENULUI

Luând în considerare propunerea de utilizare a terenului – realizarea unui imobil cu funcțiune rezidențială (locuință unifamilială), cu regim mediu de înălțime (S+P+1-2) – se propune ridicarea restricției de construire și extinderea funcțiunii de instituții și servicii cu regim mixt de înălțime, se propune menținerea indicatorilor urbanistici maximali existenți POT și CUT și amplasarea pe aliniamentul străzii Săpunari a construcțiilor noi. Din punct de vedere al indicatorilor urbanistici se propune

- un POT de maxim 50%
- un CUT corespunzător de 1,5,
- o înălțime maximă a construcțiilor corespunzător unui regim de înălțime de S+P+2.

Indicatorii urbanistici se vor calcula și se vor raporta la CTA propusă.

Se propune realizarea unei construcții cu funcțiunea de locuință unifamilială.

Locurile de parcare necesare se vor amenaja în incintă, în garaj care constituie corpul cel mai avansat al construcției și este situat pe aliniamentul străzii Săpunari. 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.

4. BILANT TERITORIAL PROPUȘ

P.O.T.max=50%

P.O.T. propus=42,8%

C.U.T.max=1,5

C.U.T. propus=0,87

Hmax= S+P+1-2

S. teren beneficiar = 522 mp (măsurători) / 496, 78 mp (acte)

S. construită existentă și care se desființează = 70 mp (locuința) + 19 mp (garaj) = 89 mp

S. construită propusă = aprox. 223 mp (locuința) + 40 mp (terasă descoperită)

S. construită desfășurată propusă = aprox. 450 mp

Nr. locuri de parcare = 2 în garaj în incintă

Bilanț teritorial raportat la terenul beneficiarului:

ZONIFICARE FUNCTIONALA	EXISTENT		PROPUȘ	
	mp	%	mp	%
Zonă pentru institutii si servicii de interes general cu restricție de construire –ISxr	522	100	0	0
Zonă pentru institutii si servicii de interes general – ISx	0	0	522	100
TOTAL	522	100	522	100

În incintă bilanțul de ocupare a terenului se prezintă astfel:

Utilizare teren/funcțiune	existent		propus	
	mp	%	mp	%
Construcții	89	17,04%	223	42,8%
Spații verzi (existente/amenajate)	408	78,18%	199	38,05%
Circulații și platformă gospodărească	25	4,78%	100	19,15%
Total	522	100%	522	100%

Intocmit,
Arh. Urb. Simona Munteanu