

Documentatie Studiu de Oportunitate

MODIFICARE P.U.Z. AVIZAT CU NR. 094/25.11.2011

– PRIN MODIFICAREA INDICATORILOR URBANISTICI (C.U.T.), A REGIMULUI DE INALTIME SI DE ALINIERE FATA DE STR. APELOR, AMENAJARE DE PARCARI SUBTERANE SI SUPRATERANE, STR. CALOMFIRESCU, NR. 2, MUNICIPIUL PLOIESTI, JUDEȚUL PRAHOVA

Beneficiar: S.C. VEROSKIP TRADING S.R.L.

Proiectant : Ana-Maria Kelesidis, Ploiesti,

str. Rares-Voda, nr.20

O.A.R.- 2374/RUR-D,E

MEMORIU JUSTIFICATIV

1. INTRODUCERE

1.1 Date de recunoaștere

- Denumirea lucrării: **MODIFICARE P.U.Z. AVIZAT CU NR. 094/25.11.2011**
« SCHIMBARE FUNCTIUNE ZONA DIN INDUSTRIE IN INSTITUTII SI SERVICII, MODIFICAREA INDICATORILOR URBANISTICI, RIDICAREA RESTRICTIILOR AFERENTE SOLUTIONARII INTERSECTIILOR INTRE STRADA GHEORGHE DOJA – CALOMFIRESCU SI GHEORGHE DOJA – POSTEI - APELOR”- **PRIN MODIFICAREA INDICATORILOR URBANISTICI (C.U.T.), A REGIMULUI DE INALTIME SI DE ALINIERE FATA DE STR. APELOR, AMENAJARE DE PARCARI SUBTERANE SI SUPRATERANE - STR. CALOMFIRESCU, NR. 2, MUNICIPIUL PLOIESTI, JUDEȚUL PRAHOVA**
- Beneficiar: S.C. VEROSKIP TRADING S.R.L.
- Proiectant: arh. Ana-Maria Kelesidis
- Data elaborării: 2019

1.2. Obiectul lucrării

Prezentul Plan Urbanistic Zonal avizat cu avizul nr. 094/25.11.2011 isi va mentine zonele functionale avizate si regimul de aliniere fata de str. Gheorghe Doja, in schimb indicatorii urbanistici (doar C.U.T), regimul de inaltime si aliniere fata de str. Apelor se

doresc a fi modificate de catre beneficiar, deoarece se intentioneaza extinderea actualei cladiri aflata pe teren, autorizata cu functiunea de mall. Spatiile suplimentare vor consta in birouri, noi spatii de comert si alimentatie publica si vor determina o extindere a parcarilor subterane si supraterane mentionate in titlul lucrarii. De asemenea, o parte din parcarile supraterane vor fi amenajate pe terasa cladirii existente, iar pentru suplimentarea spatiilor verzi amenajate in incinta se propun gradini verticale de fatada si terase inierbate.

Centru comercial avizat isi mentine urmatoarele functiuni, anume :

- comert;
- servicii (birouri, spatii administrative, alimentatie publica, centre entertainment, spa, etc);
- cai de acces auto, parcaje pentru angajati, aprovizionare si vizitatori;
- imprejmuire;
- spatii verzi de protectie.

2. INCADRARE IN ZONA

2.1 Concluzii din documentații elaborate anterior P.U.Z.

Situarea obiectivului in cadrul localitatii.

Conform PUG si RLU ale Municipiului Ploiesti:

Zona se incadreaza in UTR N-20, in care sunt prevazute urmatoarele reglementari urbanistice:

- **zona industrială nepoluanta, depozite, anexe industriale, servicii si activitati industriale, amenajari plantatii de protectie.**

Indicatori urbanistici:

POT – 50% , CUT=1,05

- In acest moment, in urma aprobarii P.U.Z. avizat cu aviz nr.094/25.11.2011 zona de industrie si-a schimbat destinatia in zona de institutii si servicii, indicatorii urbanistici din incinta S.C. VEROSKIP TRADING S.R.L. fiind POT – 60%, CUT=2,50, si restrictiile aferente solutionarii intersectiilor intre strada Gheorghe Doja – Calomfirescu si Gheorghe Doja – Postei - Apelor au fost ridicate.

3. SITUATIA EXISTENTA

Suprafața reglementată prin P.U.Z. (stabilită prin planul anexa la Avizul prealabil de oportunitate nr. 307993/2009) este:

S_{totală studiată} = 77.422 mp

Suprafața terenului care a generat P.U.Z. (a beneficiarului) se menține:

S_{beneficiar} = 40.145,39 mp, constituită din 39.097,55 mp conform act de proprietate (38.986,00 mp suprafața măsurată conform ridicare topografică vizată O.C.P.I.) – curți construcții și 1.047,84mp – cale ferată.

Nr. Cadastrale: 135843, 135842 și 135841 - categorii de folosință curți construcții, și 2710 și 2711 – categorii de folosință cale ferată.

Terenul care a generat P.U.Z. are următoarele caracteristici:

- **Accesibilitate**

- Terenul studiat are acces direct la Str. Muzelor, Str. Gheorghe Doja, Str. Calomfirescu

Limitele și vecinătățile pentru terenul beneficiarului sunt:

- La nord proprietari particulari:

Muzelor nr.36	Tudorache Marian-Emilian
Muzelor nr.36	Tudorache Stefania
Muzelor nr.36	Frone Nicolae
Muzelor nr.36	Frone Aurelia
Muzelor nr.34	Tudorache Marian-Emilian
Muzelor nr.34	Tudorache Stefania
Muzelor nr.34	Frone Nicolae
Muzelor nr.34	Frone Aurelia
Muzelor nr.32	Harcan Nicolae
Muzelor nr.30	Cretu Razvan-Mihail și Carmen-Elena
Muzelor nr.28	Copaceanu Vasile
Muzelor nr.26	Dobre Florentina
Muzelor nr.26	Georgescu Antoniu
Muzelor nr.26	Georgescu Vasile-Bobi
Muzelor nr.24	Gheorghe Constantin
Muzelor nr.22	Motoiu Georgica și Florentina
Muzelor nr.20	Bucur Gheorghe și Didina
Muzelor nr.18	Bucur Mihail
Muzelor nr.16	Dumitru Ion
Muzelor nr.14	Coleasa Ion
Muzelor nr.12	Dobrin Stelus
Muzelor nr.10	Vladoiu Mihai
Muzelor nr.6	Murea Gheorghe

Muzelor nr.4
Muzelor nr.2

Faca Neculai si Steluta
Mares Eugenia

- La est Paraul Dambu
- La vest str. Calomfirescu
- La sud str. Gheorghe Doja si proprietari particulari:

Ghe. Doja nr.219	Preda Virgil
Ghe. Doja nr.217	Preda Virgil
Gheorghe Doja nr.215	S.C. VARIOLINE S.A. - 13031670
Gheorghe Doja nr.215A	S.C. REDEXPRO S.A. - CUI 13691471
Ghe. Doja nr.213	Stoicescu Catalin
Ghe. Doja nr.211	Matei Valentin si Emilia
Ghe. Doja nr.211	Dumitru Vasile
Ghe. Doja nr.209	Vasilescu Cristian George
Ghe. Doja nr.207	Dragomir Andrei si Florica
Ghe. Doja nr.205	Draghici Florica

- **Modul de ocupare al terenului**

Terenul beneficiarului are categoria actuala de institutii si servicii

- **Caracterul zonei**

Zona in care se afla proprietatea beneficiarului are un caracter destul de eterogen din punct de vedere architectural, pe teren existand o impletire intre functiuni – institutii publice, servicii si functiuni de interes general, zona rezidentiala cu cladiri P-P+1 (inclusiv functiuni complementare), unitati industriale, intreprinderi constructii, depozite, spatii verzi, unitati industriale nepoluante si servicii de cazare (hotel S+P+3E).

Vis-a-vis de zona studiata (str.Ghe Doja) exista locuinte colective si spatii comerciale la parter, cu regim de inaltime P+10, de aceea se considera oportuna alipirea cu un corp cu regim de inaltime P+10 si a altor doua corpuri cu regim de inaltime mai mic in zona de acces principal, aceste accente echilibrand aspectul general al zonei.

- **Tipul de proprietate**

Terenul ce a generat P.U.Z. este situat in intravilanul Municipiului Ploiesti si este proprietate privata a S.C. VEROSKIP TRADING S.R.L., conform contractului de vanzare-cumparare autentificat sub numarul 737/2007, avand o suprafata de 40.145,39 mp (39.097,55 mp curti-constructii + 1.047,84 mp cale ferata). Conform ridicarii topografice vizata O.C.P.I. terenul curti-constructii are suprafata masurata de 38.986,00 mp.

- **Concluziile studiului geotehnic**

Aspectul general al terenului este plat, lipsit de vegetatie, fara infiltratii de apa.

- **Accidente de teren**

Teritoriul studiat este pe deplin stabil, neafectat de fenomene fizico geologice active.

- **Apa subterana**

Pânza freatică apare la adâncimi ce variaza între 6 - 20,0 m.

- **Parametri seismici**

Date seismice:

- zonă seismică de calcul: B
- coeficient seismic: $K_s = 0,25$
- perioada de colț: $T_c = 1,5 \text{ sec.}$
- macrozona seismică de grad: 8₁

- **Circulație si accese**

Terenul are acces direct la Str. Apelor, Str. Muzelor, Str. Gheorghe Doja , Str. Calomfirescu

- **Echipare edilitara**

Zona studiată în P.U.Z., este racordata la utilitati.

Alimentarea cu energie electrică

Pe terenul beneficiarului se afla doua posturi trafo unul apartinand beneficiarului (PT nr. 548) si unul apartinand S.D.E.E. PL Ploiesti (PT nr. 178).

Deasemenea in zona studiată în cadrul P.U.Z. există rețele electrice și anume:

- 2 linii electrice subterane LES 6 kV PT nr.178 – PT nr. 19;
- 2 linii electrice subterane LES 6 kV PT nr. 178 – statia Ploiesti Est;
- 1 LES 6 kV din PT nr. 178;
- 1 LES 6 kV din PT nr. 178-PT nr. 207;

In zona mai exista instalatii electrice proprietatea abonatului: 2 linii electrice subterane LES 20kV din statia Vega – PT nr. 548 si PT nr. 548 20/0,4kV.

Rețele telefonice

Pe terenul studiat in P.U.Z. sunt pozate cabluri telefonice de importanta locala si cabluri cu fibra optica, amplasate subteran in canalizatie principala si secundara la 0,4-1,2 m adancime si aerian, pe stalpi de EE.

De asemenea, pe terenul studiat exista un racord telefonic realizat cu cablu aerian – in zona sediului administrativ al fostei intreprinderi Flacara.

Alimentare cu apă si canalizare

Terenul studiat in P.U.Z. este racordat la rețeaua de apa si la canalizare.

De asemenea in zona nu exista rețele magistrale care impun coridoare de protectie.

4. REGLEMENTARI

- **Obiective solicitate prin tema**

In urma avizarii P.U.Z. zona si-a schimbat incadrarea functionala din zona unitatilor industriale si industrie poluanta in zona institutii si servicii. Pe terenul studiat se regasesc următoarele functiuni dominante:

- Institutii si servicii;
- Locuinte;
- Platforme, cai de acces auto si pietonale.

- **Funcționalitatea, amplasarea si conformarea construcțiilor**

Funcționalitatea, amplasarea si conformarea constructiilor este detaliata in R.L.U.

- **Capacitatea, suprafața desfășurată**

Constructiile se vor incadra ca suprafata si inaltime in indicatorii urbanistici stabiliti pe zona studiata, prin prezenta documentatie supusa avizarii dorindu-se modificarea CUT si a regimului de inaltime, respectiv:

- POT – 60% - existent, se mentine;
- CUT=2,50 - existent ;
- CUT propus=2,70.

- **Principii de compoziție**

Organizarea incintei s-a realizat pe criterii funcționale, zonificarea prezentându-se astfel:

- zona pentru construcții;

- zona acces, parcaje, stationare autovehicule - se propune construirea de parcaje noi subterane si supraterrane;
 - zona spatii verzi (plantatii de protectie);
- **Principii de integrare a construcțiilor si valorificare a cadrului natural**

Pe spatiile libere se vor planta:

 - gazon;
 - arbuști;
 - arbori
 - **Regimul de aliniere si inaltime, indicatori urbanistici**
 - Regimul de aliniere fata de axul strazii: va fi de min. 8.00 m pentru str. Calomfirescu, 12.50 m pentru str. Gh. Doja, min. 6.00 m pentru str. Muzelor
 - Regimul de aliniere existent fata de axul Paraului Dambu (str. Apelor): min. 26,00 m fata de cursul apei (ax Parau Dambu, conform pieselor desenate);
 - Regimul de aliniere propus fata de axul Paraul Dambu (str. Apelor): min. 15.00 m fata de cursul apei (curs regularizat in prezent);
 - Regimul de inaltime: S+P+1Etaj tehnologic+10 etaje partial
(Hmax = 45m – inaltime accent pentru zona de birouri si pentru echipamente tehnologice ce deservesc complexul comercial)
 - Procentul de ocupare a terenului P.O.T.: 60%.- nu se modifica
 - Coeficientul de utilizare C.U.T.: 2,70 - se modifica fata de 2,50 avizat
 - Reglementarile pentru celelalte terenuri incluse in P.U.Z. avizat se mentin, conform avizarii.
 - **Soluții de reabilitare ecologica si diminuare a poluării**

Apele reziduale vor fi evacuate prin intermediul canalizarii si colectate la canalizare

 - Colectarea deșeurilor se face in pubele ecologice;
 - Având in vedere faptul ca se propune amenajarea de spatii verzi minimale, cu arbori si arbusti, acestea vor avea rolul de izolator fonic al vecinatatilor, de asemenea se propun solutii de inierbare a teraselor si pe anumite tronsoane a fatadelor (amenajare de „gradini verticale”).

- **Asigurarea cu utilitati**

- Alimentarea cu energie electrică**

Pe terenul beneficiarului se afla doua posturi trafo unul apartinand beneficiarului (PT nr. 548) si unul apartinand S.D.E.E. PL Ploiesti (PT nr. 178). Se prevede mutarea PT nr. 548 in zona mixta tehnico-edilitare si spatii verzi adiacenta intersectiei str. Calomfirescu cu str. Muzelor (pe terenul beneficiarului) si mutarea PT nr. 178 pe domeniul public in zona adiacenta Paraului Dambu. De asemenea, se vor devia cablurile electrice aferente celor doua posturi trafo.

- Retele telefonice**

Pe terenul studiat in P.U.Z. sunt pozate cabluri telefonice de importanta locala si cabluri cu fibra optica, amplasate subteran in canalizatie principala si secundara la 0,4-1,2 m adancime si aerian, pe stalpi de EE.

De asemenea, pe terenul studiat exista un racord telefonic realizat cu cablu aerian – in zona sediului administrativ al fostei intreprinderi Flacara.

- Alimentare cu apă si canalizare**

Terenul studiat in P.U.Z. este racordat la reseaua de apa si la canalizare

- **Circulația si accesele**

Accesul auto si pietonal este asigurat conform P.U.Z. avizat din str. Calomfirescu si din str. Apelor pentru terenul proprietate a beneficiarului (In conformitate cu studiul si avizul Comisiei de circulatie a Municipiului Ploiesti) si din strazile Ghe. Doja, Calomfirescu, Muzelor si Apelor pentru celelalte terenuri.

Pe terenul proprietate a beneficiarului sunt amenajate cai de circulatie auto si pietonale si locuri de parcare ce vor deservi zona de comert si servicii si se vor suplimenta.

Numarul de parcaje amenajate prin P.U.Z. si D.T.A.C. avizate se va extinde prin amenajare de tronson nou de parcare subterana si posibil pentru birouri in corpul de cladire propus, suprateran (eventual pe acoperisul in terasa existent al mall-ului), in zona mai exista posibilitatea de amenajare de locuri de parcare conform normelor in vigoare, prin adaugarea a 85 noi locuri de parcare de-a lungul Paraului Dambu (conform protocol incheiat cu Primaria Municipiului Ploiesti).

De asemenea, exista un protocol incheiat cu Apele Romane - Prahova prin care beneficiarul se angajeaza ca va reamenaja podul situat la limita de nord-est a zonei studiate, deoarece se poate inlesni accesul pentru aprovizionare si pentru decongestionarea traficului.

Aprovizionarea complexului comercial se mentine pe latura de nord-vest cu intrari si iesiri din str. Calomfirescu si str. Apelor.

Restul acceselor si masurilor de imbunatatire a circulatiei in zona se mentin conform P.U.Z. – ului avizat si avizului Comisiei de circulatie a Municipiului Ploiesti.

5. CONCLUZII

- **Masuri in continuare**

După aprobarea P.U.Z., elaborat in conformitate cu metodologia si cadrul - conținut in vigoare, urmează:

- întocmirea documentației pentru obținerea Autorizației de Construcție;
- obținerea tuturor avizelor necesare si respectarea condițiilor si ponderilor acestora;
- studii privind realizarea echipării cu utilitati;
- elaborarea documentația tehnico- economice pentru execuția obiectivului conform legislației si normelor de protecție.

Întocmit,

Arh. Ana-Maria Kelesidis

