

STUDIU DE OPORTUNITATE

Privind elaborarea Planului urbanistic zonal pentru modificare functiune din zonă pentru căi de comunicatie si constructii aferente în zonă pentru institutii si servicii în vederea realizării unei clinici medicale, generat de imobilul situat în str. Gh. Gr. Cantacuzino nr. 90

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A LUCRARII

DENUMIREA LUCRARII: **STUDIU DE OPORTUNITATE PENTRU PUZ „modificare functiune din zonă pentru căi de comunicatie si constructii aferente în zonă pentru institutii si servicii în vederea realizării unei clinici medicale”**

LOCALIZARE: **mun. Ploiești str. Gh. Gr. Cantacuzino jud. PRAHOVA**

BENEFICIAR: **PIRVU VALENTINA ALEXANDRA**

ELABORATOR: **BIA SIMONA MUNTEANU – arh. Simona MUNTEANU**

DATA ELABORARII: **iun. 2021**

1.2. OBIECTUL LUCRARII

Pe terenul avand o suprafata totala de 635 mp, Pirvu Valentina Alexandra solicită elaborarea unui PUZ în vederea modificarii functiunii din zonă pentru căi de comunicatie si constructii aferente în zonă pentru institutii si servicii în vederea realizării unei clinici medicale.

Terenul care genereaza studiul se află situat în intravilanul municipiului Ploiesti pe strada Gh. Gr. Cantacuzino nr. 90.

Zona de analiza/studiu propusă este delimitată de strazile Gh. Gr. Cantacuzino, str. Logofat Tautu, str. Verii si str. Traian.

Terenul care genereaza studiul are următoarele vecinătăți:

- la Nord – NC 121576,
- la Est – str. Logofat Tautu,
- la Sud – NC 125852,
- la Vest – NC 146600.

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. DATE DESPRE AMPLASAMENT – SITUAȚIA ACTUALĂ

2.1. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

Zona studiată se afla amplasată în intravilanul municipiului Ploiesti, județul Prahova, în UTR N5 conform PUG în vigoare.

2.2. EVOLUTIA ZONEI

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

Solicitări anterioare 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.

De asemenea imobilul studiat face parte dintr-o insula urbana propusa a fi delimitata de prelungirea traseului str Vasile Lupu si care afecta imobile construite si care nu au facut obiectul declararii cauzei de utilitate publica. Mai mult, prevederile PUG Ploiesti in vigoare aveau la data aprobarii acestia SF pentru modernizarea strazii Gh. Gr. Cantacuzino, dar care nu s-a finalizat prin declararea cauzei de utilitate publica si care fundamenta viitoarele exproprieri. Acestea nu s-au realizat insa au si inghetat interventiile din zona, doar cateva interventii realizate prin PUZ-uri aprobate in epriooda 2007-2016 au fost realizate, care insa nu intrau in zona vizata de exproprieri. Toate aceste informatii fac subiectul planselor U1.1, U1.2, U2.1 anexate.

Zona în care se afla situat imobilul care generează studiul are funcțiunea propusă de zona aferentă parcarilor publice care însoțeau intervenția majoră de trasare a noii artere de circulație, strada care nu s-a realizat.

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. De asemenea alocarea funcțiunii pentru parcuri orășenești poate fi modificată având în vedere pe de o parte regimul proprietății (proprietăți private ale persoanelor fizice și juridice) precum și abandonarea executării noului mod de transport fundament de PMUD Ploiești.

2.3. ELEMENTE DE CADRU NATURAL

Din punct de vedere geologic, zona studiată se află amplasată în zona de relief de câmpie – zona biogeografică continentală.

Terenul este relativ plat, există nicio diferență de nivel de la nord la sud de cca 20 cm.

2.4. CIRCULAȚII

Terenul care face obiectul studiului se află amplasat limitrof pe o lungime de 30,75 m la str Logofat Tautu și are acces direct din aceasta.

Strada Logofat Tautu are următorul prospect existent:

- Parte carosabilă – lățime 7 m, cu două benzi, câte una pe sens;
- Trotuare – 2 x 1,5 m;
- Spațiu verde – nu există pe prospectul existent.

Aliniamentul parcelelor (limita parceleor către domeniul public) se află situat la limita trotuarului amenajat.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

Terenul care a generat studiul de oportunitate este ocupat cu 2 construcții, având folosința de locuință (C1, cu suprafața construită de 78 mp) și folosință comercială (C2, cu suprafața construită de 153 mp), conform documentației cadastrale. Ambele construcții sunt propuse pentru demolare.

Parcelele învecinate imediat sunt ocupate de construcții, cele mai apropiate fiind la o distanță de cca 0,6 m față de limita de nord de proprietate (clinica stomatologică) și la cca 0,75 m față de limita de sud de proprietate (clinica

stomatologica). Pe limita de vest, pe o lungime de cca 4 m se afla o locuinta, imobilul avand adresa postala pe str. Gh. Gr. Cantacuzino nr. 92.

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 activă de poluare.

2.8. OPTIUNI ALE INITIATORILOR

Terenul studiat se afla în proprietatea privată a beneficiarei iar vecinătățile aparțin unor persoane fizice și juridice. Intenția este de a modifica funcțiunea propusă prin PUG modificare posibilă și justificată prin analizele PMUD, din zona de parcuri orășenești în zona pentru instituții și servicii cu funcțiuni complexe. 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 maximi POT la 50% și CUT la 1,26 și de defini regimul maxim de înălțime a construcției propuse de S/D+P+2 ca etapă prealabilă realizării investițiilor propuse.

2.9. DISFUNCTIONALITĂȚI

Disfuncționalitățile documentate la acest stadiu sunt cele privind trama strădala propusă și neimplementată precum și lipsa investițiilor adecvate în fondul construit existent, precar, asupra cărora s-au realizat intervenții minimale urmărind valorificarea comerțului a acestora și nicidecum reconsiderarea frontului orientat către strada Cantacuzino care este una din arterele majore de circulație ale orașului și care are nevoie de un profil de bulevard susținut și de frontul construit.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. PREVEDERI ALE PLANULUI URBANISTIC GENERAL

Prin PUG municipiul Ploiești s-a prevăzut funcțiunea de parcuri orășenești funcțiune care se dorește a fi modificată, precum zona de căi de comunicații rutiere datorat modificării traseului străzii Gh. Gr. Cantacuzino, care nu se mai menține în Planul de mobilitate, drept pentru care se propune schimbarea

funcțiunii în zona pentru institutii și servicii cu funcțiuni complexe cu modificarea POT și CUT și un regim de înălțime de S/D+P+2.

Pentru retragerile construcțiilor față de axul străzii Gh. Gr. Cantacuzino se propune menținerea proiectului propus prin PUG (20 m din ax) iar pentru strada Logofat Tautu se propune modificarea proiectului străzii de la 19 m din ax prin corelarea cu alinierea existentă pe segmentul de stada din zona Inspectoratului Județean de Poliție (prospect de 15 m cu retrageri inegale propuse de 5,60 m și 9,40 m).

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

3.2. OCUPAREA TERENULUI - PROPUNERE

Luând în considerare propunerea de utilizare a terenului – realizarea unei clinici stomatologice – se propune modificarea PUG Ploiești în vigoare prin înlocuirea zonei de parcare orășenească cu zona de institutii și servicii cu funcțiuni complexe, similar zonificării existente pe traseul străzii Cantacuzino în zona imediat învecinată și modificarea. De asemenea se propune implementarea soluției propuse și aprobate prin PMUD Ploiești – menținerea tramei stradale existente – precum și eliminarea zonei cu restricție de construire alocată traseului str. Cantacuzino propusă de PUG. Din punct de vedere al indicatorilor urbanistici se propune un POT de maxim 50% și un CUT corespunzător de 1,26, cu o înălțime maximă a construcțiilor și amenajărilor de 15 m având un regim de înălțime de S/D+P+2. Indicatorii urbanistici se vor calcula și se vor raporta la CTA propusă.

Tema de proiectare vizează o capacitate de maxim 30 de angajați din care 15 sunt medici și o capacitate de maxim 15 pacienți. Activitatea se bazează pe asigurarea serviciilor pe baza de programare, drept pentru care capacitatea de asigurare a locurilor de parcare se va limita la maxim 8 locuri și 1 loc de staționare pentru situații de urgență în zona limitrofă str Logofat Tautu.

3.3. ECHIPAREA EDILITARĂ ȘI ACCESE - PROPUNERE

Viabilizarea terenului va fi asigurată de investitori, la capacitatea finală de serviciu a acestuia, din fondurile proprii.

Dimensionarea și propunerea detaliată se va realiza în cadrul unor studii de fundamentare specifice la faza următoare de proiectare.

Accesul carosabil va fi amenajat în baza propunerii ce va fi fundamentată printr-un studiu de circulație, avizat de organismele îndreptățite.

Accesul pietonal va fi asigurat direct din strada Logofat Tautu. De asemenea se ia în considerare accesibilitatea foarte bună a amplasamentului la sistemul de

transport public, pe str. Cantacuzino se afla statia pentru transport public cu acces dinspre centrul orasului. De asemenea pe partea opusa strazii Logofat Tautu se afla amenajate doua parcuri auto private precum si la o distanta de maxim 50 m se afla cele doua parcuri publice amenajate in lungul strazii Logofat Tautu si la intersectia str. Cantacuzino cu str. IL Caragiale si str. Lobacevski.

3.4. PROBLEME DE MEDIU – PROPUNERE DE REABILITARE POST EXTRACTIE

Investitia proiectata si activitatile ce urmeaza a se desfășura (clinica de stomatologie si medicina dentara) au in vedere folosirea unor tehnologii ultramoderne, bazate pe utilizarea energiei electrice si a energiei regenerabile-panouri fotovoltaice, colectarea si reciclarea deșeurilor, precum si pe diminuarea până la eliminarea totală a surselor de poluare a mediului.

Dealtfel măsurile de protecția mediului fiind prioritare, acestea vor fi impuse si respectate de beneficiar prin avizele si autorizațiile care se vor obține premergător aprobării Planului Urbanistic Zonal si construirii obiectivelor proiectate.

3.5. INVESTITII NECESARE ASOCIATE PROPUNERII

Ansamblul propus va fi realizat din surse proprii, acestea acopriind realizarea lucrărilor pentru investitia propriu-zisă cât si realizarea soluțiilor de alimentare cu utilități.

Accesibilitatea amplasamentului care asigura condițiile necesare de trafic si de parcare proprie va fi de asemenea realizată de beneficiar.

Beneficiile si veniturile estimate atât pentru colectivitatea locală, cât si pentru investitor:

În acest context, pe lângă taxele si impozitele legale ce se impun, noua investitie si obiectivul creat va aduce beneficii colectivității locale si va asigura oportunități de valorificare a forței de muncă autohtone si a resurselor naturale de care dispune localitatea.

Impactul asupra mediului:

Efectele inițierii si aprobării PUZ-ului vor fi , fără doar si poate, pe toate planurile numai pozitive.

Arh. Urb. Șimona Munteanu

