



ELABORARE PUZ 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 PLOIEȘTI STR. GH. GR. CANTACUZINO NR. 90

MEMORIU TEHNIC

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

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A LUCRARI

DENUMIREA LUCRARI: **PUZ „modificare functiune din zonă pentru căi de comunicație si constructii aferente în zonă pentru institutii si servicii în vederea realizării unei clinici medicale”**

LOCALIZARE: **mun. Ploiești str. Gh. Gr. Cantacuzino nr. 90, jud. PRAHOVA**

BENEFICIAR: **PIRVU VALENTINA ALEXANDRA**

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

DATA ELABORARII: **ian. 2022**

1.2. OBIECTUL LUCRARI

Pe terenul avand o suprafata totala de 635 mp, Pirvu Valentina Alexandra solicita elaborarea unui PUZ în vederea modificarii functiunii din zonă pentru căi de comunicație 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 în plansele U2.1, U2.2 si U3 cu linie punctata de culoare galben si are o suprafata de 1731 mp.

Terenul care genereaza studiul are următoarele vecinătăți:

- la Nord – imobil cu NC 121576 – str. Logofat Tautu nr. 1B, aflat în proprietatea Pirvu Valentina Alexandra și Pirvu Razvan Gabriel, în suprafața de 310 mp,
- la Est – str. Logofat Tautu,
- la Sud – imobil cu NC 125852 – str. Gh. Gr. Cantacuzino nr. 90, aflat în proprietatea SC Nancy Prod Com SRL, în suprafața de 329 mp,
- la Vest – imobil cu NC 146600 – str. Gh. Gr. Cantacuzino nr. 92, aflat în proprietatea Rus Gabriela și Rus Gabriel, în suprafața de 457 mp.

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 de SC Edrom Cart SRL și 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 Cooperation, 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 Ploiești, județul Prahova, în UTR V6 conform PUG în vigoare cu următoarele caracteristici:

- Zona funcțională este CCRp – zona cai de comunicații rutiere subzona parcuri orășenești,
- Se supune interdicțiilor temporare de construire în intersecții complexe și se afla în zona afectată modernizarea străzii Gh. Gr Cantacuzino conform PUG,
- Indicatorii urbanistici în UTR V6 sunt POT 35% și CUT 1,05, regimul de înălțime maxim fiind corelat cu zonificarea funcțională, în cazul CCRp fiind stabilit prin studii de specialitate conform RLU aferent PUG în vigoare.

2.2. EVOLUTIA ZONEI

Zona de studiu propusă 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. Acest aspect se regăsește identificat în planșa U2.1.

De asemenea imobilul studiat face parte dintr-o insula urbana propusă a fi delimitată de prelungirea traseului str. Vasile Lupu și care afectă imobile construite și care nu au făcut obiectul declarării cauzei de utilitate publică. Mai mult, prevederile PUG Ploiești în vigoare aveau la data aprobării acestia SF pentru modernizarea strazii Gh. Gr. Cantacuzino, dar care nu s-a finalizat prin declararea cauzei de utilitate publică și care fundamenta viitoarele exproprieri. Acestea nu s-au realizat însă au și înghețat intervențiile din zonă, doar câteva intervenții realizate prin PUZ-uri aprobate în perioada 2007-2016 au fost realizate, care însă nu intrau în zona vizată de exproprieri. Toate aceste informații fac subiectul planșei U2.1 menționate anterior.

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

Prin Planul de mobilitate urbană durabilă PMUD 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 parcare orășenești poate fi modificată având în vedere pe de o parte regimul proprietății (proprietăți private ale persoanelor fizice și juridice) precum și implementarea unui nou mod de transport care este fundamentat de PMUD Ploiești aprobat.

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

În zona de studiu sunt incluse 4 imobile – așa cum au fost descrise la pct. 1.2 – care totalizează o suprafață de 1731 mp. Pe terenurile acestora se află edificate construcții având următoarele funcțiuni:

- Construcție S+P+1 utilizată cu destinația de clinică stomatologică - imobil cu NC 121576 – str. Logofat Tautu nr. 1B, aflat în proprietatea Pirvu Valentina Alexandra și Pirvu Razvan Gabriel,
- Construcție S+P+1 utilizată cu destinația de clinică servicii medicale (stomatologie) - imobil cu NC 125852 – str. Gh. Gr. Cantacuzino nr. 90, aflat în proprietatea SC Nancy Prod Com SRL,
- 3 Construcții P utilizate 1 pentru comerț și două ca locuință și anexă gospodărească - imobil cu NC 146600 – str. Gh. Gr. Cantacuzino nr. 92, aflat în proprietatea Rus Gabriela și Rus Gabriel.

Terenul care a generat PUZ (imobil NC 146474 str. Gh. Gr. Cantacuzino nr. 90) 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.

Construcții situate pe imobilele imediat învecinate se află situate la distanță, cele mai apropiate fiind la o distanță de cca 0,6 m față de limita de nord de proprietate (clinică stomatologică) și la cca 0,75 m față de limita de sud de proprietate (clinică stomatologică). Pe limita de vest, locuința familiei RUS se află la o distanță de cca 60 cm, imobilul având adresa postală 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 precum și în contextul urban imediat nu se regăsește nicio sursă activă de poluare, altă decât traficul urban.

2.8. OPTIUNI ALE INITIATORILOR

Terenul care a generat PUZ se afla in proprietatea privata a beneficiarei iar vecinatatile apartin unor persoane fizice si juridice. Intentia este de a modifica functiunea propusa prin PUG modificare posibila si justificata prin analizele PMUD, din zona de parcare orasenesti in zona pentru institutii si servicii, subzona pentru servicii medicale. Intenția este de a modifica reglementările funcționale existente in acord cu revizuirea sistemului de circulație prin Planul de mobilitate, cât si de a majora indicatorii urbanistici maximali 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.

De asemenea, paradigma de mobilitate urbana adoptata eliminand modificarea si extinderea traseului strazilor V. Lupu si Gh. Gr. Cantacuzino, se propune ridicarea interdictiei temporare de construire datorate intersectiilor complexe ce trebuiau sistematizate precum si mentinerea prospectului actual al strazii Logofat Tautu.

2.9. DISFUNCTIONALITĂȚI

Disfuncționalitățile documentate la acest stadiu sunt cele privind trama stradala propusa si neimplementata precum si lipsa investitiilor adecvate in fondul construit existent, precar, asupra caruia s-au realizat intervetii minimale urmarind valorificarea comerciala a acestora si nicidecum reconsiderarea frontului orientat catre strada Cantacuzino care este una din arterele majore de circulatie ale orasului si care are nevoie de un profil de bulevard sustinut si de frontul construit.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. PREVEDERI ALE PLANULUI URBANISTIC GENERAL

Prin PUG municipiul Ploiești s-a prevăzut funcțiunea de parcare orasenesti funcțiune care se dorește a fi modificata, precum zona și de căi de comunicații rutiere datorat modificării traseului strazii Gh. Gr. Cantacuzino, și care nu se mai menține în Planul de mobilitate, drept pentru care se propune schimbarea functiunii in zona pentru institutii si servicii, subzona pentru servicii medicale, cu modificarea POT si CUT si un regim de inaltime de S/D+P+2.

Pentru retragerile construcțiilor față de axul străzii Gh. Gr. Cantacuzino se propune mentinerea prospectului propus prin PUG (20 m din ax) iar pentru strada Logofat Tautu se propune modificarea prospectului strazii de la 19 m din ax prin corelarea cu alinierea existenta pe segmentul de stada din zona Inspectoratului Judetean de Politie (prospect de 15 m cu retrageri inegale propuse de 5,60 m si 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 Ploiesti în vigoare prin înlocuirea zonei de parcare orășenești cu zona de instituții și servicii, subzona servicii medicale, menținând și continuând astfel zonificarea existentă pe traseul străzii Cantacuzino în zona imediat învecinată.

De asemenea se propune implementarea soluției aprobate prin PMUD Ploiesti – menținerea tramei stradale existente – precum și eliminarea zonei cu interdicție temporară de construire alocată datorită modernizării 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. În fapt, cu excepția soluției privind accesul la canalizare prin extinderea rețelei stradale până în dreptul imobilului beneficiarei, pentru accesul la celelalte utilități nu sunt implicate lucrări asupra rețelelor existente ci doar modernizarea bransamentelor și racordurilor acolo unde va fi cazul.

Situația acestora este prezentată în planșa U4.

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. Acesta este propus a se realiza direct din str. Logofat Tautu și este figurat pe planșele de reglementări U3 și U4.

Accesul pietonal va fi asigurat similar, direct din strada Logofat Tautu. De asemenea se ia in considerare accesibilitatea foarte buna a amplasamentului la sistemul de transport public, pe str. Cantacuzino se afla statia pentru transport public cu acces dinspre centrul orasului.

Pe partea opusa strazii Logofat Tautu se afla amenajate doua parcar auto private iar la o distanta de maxim 50 m se afla cele doua parcar 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 UTILIZARE A SOLUTIILOR TEHNOLOGICE NOI

Investiția proiectată și activitățile ce urmează a se desfășura (clinica de stomatologie și medicina dentară) au în vedere folosirea unor tehnologii ultramoderne, bazate pe utilizarea energiei electrice și a energiei regenerabile-panouri fotovoltaice, colectarea și reciclarea deșeurilor, precum și pe diminuarea până la eliminarea totală a surselor de poluare a mediului.

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

3.5. INVESTITII NECESARE ASOCIATE PROPUNERII

Ansamblul propus va fi realizat din surse proprii, acestea acoprend realizarea lucrărilor pentru investiția propriu-zisă cât și realizarea soluțiilor de alimentare cu utilități.

Accesibilitatea amplasamentului care asigură condițiile necesare de trafic și de parcare proprie va fi de asemenea realizată de beneficiar.

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

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

Impactul asupra mediului:

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

3.6. BILANT TERITORIAL

Bilant pentru zona de studiu

	EXISTENT		PROPUS	
	MP	%	MP	%
CCRp – PRCARI ORASENESTI	1731	100	786	45,01
IS - INSTITUTII SI SERVICII – SUBZONA SERVICII MEDICALE	0	0	945	54,59
TOTAL	1731	100	1731	100

Bilant pentru imobilul care a generat PUZ

	EXISTENT		PROPUS	
	MP	%	MP	%
CCRp – PRCARI ORASENESTI	635	100	0	0
IS - INSTITUTII SI SERVICII – SUBZONA SERVICII MEDICALE	0	0	635	100
TOTAL	635	100	635	100

Intocmit,
Arh. Urb. Simona Munteanu