



## MEMORIU TEHNIC

### PUZ MODIFICARE REGLEMENTĂRI URBANISTICE PENTRU TERENUL SITUAT ÎN BDUL BUCUREȘTI T 38 A 556, 558/1, 559

#### 1. INTRODUCERE

##### 1.1. DATE DE RECUNOASTERE A LUCRARI

DENUMIREA LUCRARI: PUZ MODIFICARE REGLEMENTĂRI URBANISTICE PENTRU TERENUL SITUAT ÎN BDUL BUCUREȘTI T38 A 556, 558/1, 559

BENEFICIAR: SC COMAT GRUP SRL BUZĂU

ELABORATOR: SC CPS-CITY PLANNING STRATEGIES SRL PLOIESTI

DATA ELABORARII: ian 2018

##### 1.2. OBIECTUL LUCRARI

Pe terenul avand o suprafata de 49.235 mp, proprietarul SC Comat Grup SRL Buzău solicita elaborarea unui PUZ în vederea modificării reglementarilor existente în sensul modificarea zonificării urbanistice stabilite prin PUZ Hipodrom cât și pentru detalierea propunerilor de străzi stabilite prin același PUZ coordonator dar adaptate la regimul de proprietate existent.

Trebuie menționat faptul că în urmă cu cca 9 ani pentru acest teren s-a elaborat și s-a aprobat prin HCL nr. 174/2008 o documentație PUZ de același proprietar, prin care se ținea cont de prevederile PUZ Hipodrom care încă nu erau aprobate. Acea documentație a expirat fără a fi implementată, din acesta propunându-se a se menține varianta de circulații propuse, soluție de adecvare a tramei nou propuse la realitatea parcelarului juridic existent în teren.

Imobilul care genereaza PUZ nu are adresă poștală urmând ca solicitarea de atribuire de adresă să se realizeze în paralel cu elaborarea PUZ.

Zona de studiu propusă este delimitata cu linie galbenă întreruptă în planul de încadrare Uo și cu linie roșie în celelalte planșe anexate, și include terenul aflat în proprietatea beneficiarului și cele imediat învecinate. Acesta are acces direct din Bulevardul București.

Terenul are urmatoarele vecinătăți:

- la Nord – Vest – proprietari Nedelcu Gelu și Nedelcu Mioara, proprietate moștenitori Niculescu Gheorghe, proprietate Dănulescu Georgiana Daniela și Dănulescu Dan și proprietate Cristian Vasile,
- la Nord – Est – proprietar Marinescu Mariana,
- la Sud – Est – proprietari moștenitori Pavelescu Petre, Grigorescu Dragoș, Grigorescu Mihai, Grigorescu Florica și Brito Maria Luiza, proprietate Năstase Mircea, proprietate SC Modul Linea SRL și proprietate Cristea Florea și Cristea Ecaterina,

- la Sud – Vest – Bulevardul București.

### 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,
- Planul Urbanistic Zonal Hipodrom, aprobat prin HCL 172/2008 prelungită valabilitatea prin HCL 172/2013,
- 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 ieșite din valabilitate la aceasta dată,
- Documentare în teren.

## 2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII ZONEI

### 2.1. EVOLUȚIA ZONEI

Zona de studiu propusă face parte dintr-o zonă liberă de construcții dar situată pe principala arteră de acces în municipiul Ploiești dinspre capitală.

Zona de sud a municipiului Ploiești nu a cunoscut o viteză mare de schimbare în ultimii 28 de ani, multe din terenurile riverane nefiind construite, similare celei solicitate prin prezentul studiu.

### 2.2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

Zona studiată se afla amplasată în intravilanul municipiului Ploiești, în UTR S12 (conform PUG) având caracterul de zonă centrală care se constituie ca un pol urban dispersat având instituții, dotări comerciale sau de servicii, cât și de zonă mixtă incluzând și locuințe pe partiu obișnuit sau pe partiu special.

Regimul actual de înălțime al fondului construit existent din imediata vecinătate se încadrează în limitele de P – P+2.

Conform PUZ Hipodrom în vigoare terenul este situat în UTR CB 3 subzona polilor urbani principali.

### 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 liberă de construcții. Date mai detaliate se regăsesc în Studiul geotehnic anexat, elaborat de SC Hidrogeo Tehnic SRL.

### 2.4. CIRCULAȚII

Terenul care face obiectul studiului se află amplasat și are acces direct la Bdul București. Pe acest teren sunt propuse mai multe străzi noi prin PUZ Hipodrom. Prin PUZ Comat Grup aprobat prin HCL nr. 172/2008, cu valabilitate prelungită prin HCL 172/2013, s-a propus amplasarea străzii noi pe latura de sud a amplasamentului,

preluând doar jumătate din profilul propus de PUZ Hipodrom (4 benzi, două pe sens), urmând ca pe terenul vecin să se completeze cealaltă jumătate a drumului nou.

De asemenea s-au delimitat și localizat sensurile giratorii nou propuse care să permită întoarcerea vehiculelor înainte de podul Tatărani, și pentru acestea se propune preluarea soluțiilor deja studiate. Paralel cu Bdul București se propun alte două drumuri noi, care nu au corespondență cu drumuri agricole sau de exploatare existente, de aceea traseul acestora, cu incidență pe terenul beneficiarului, au fost preluate și detaliate în Studiul de fundamentare a circulației elaborat de SC Servtop SRL. Soluția propusă de proiectantul de specialitate a fost preluată în planurile U2 - U5 anexate.

#### 2.5. OCUPAREA TERENURILOR

Terenul care a generat studiul de oportunitate nu este ocupat cu construcții, având folosința agricolă, conform documentației cadastrale.

Parcelele învecinate imediat sunt ocupate de construcții cu funcțiuni de locuire numai în vecinătatea Bulevardului București, cea mai apropiată fiind la o distanță de cca 1 m față de limita de proprietate.

#### 2.6. ECHIPAREA EDILITARĂ

Rețelele existente în zonă sunt cele de alimentare cu energie electrică, de telefonie, de apă și de gaze, situate pe bulevard.

#### 2.7. PROBLEME DE MEDIU

În zona de studiu nu se regăsește nicio sursă activă de poluare.

#### 2.8. OPTIUNI ALE LOCUITORILOR DIN ZONA

Terenul studiat se află în proprietatea privată a beneficiarului iar vecinătățile aparțin unor persoane fizice și juridice. Intenția este de a modifica reglementările funcționale existente cât și de a adecva reglementările propuse prin PUZ Hipodrom la regimul de proprietate existent.

### 3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

#### 3.1. PREVEDERI ALE PLANULUI URBANISTIC GENERAL

Prin PUZ Hipodrom s-au modificat reglementările PUG municipiul Ploiești, prevăzându-se realizarea unui pol cu caracter de centralitate urbană (care facilitează dezvoltarea și localizarea unor instituții, servicii și construcții de locuințe) care să definească poarta de intrare a municipiului Ploiești dinspre capitala.

Retragerile construcțiilor față de axul Bdului București sunt propuse la 44 (partea stângă) - 65 m (partea dreaptă) din axul Bulevardului București.

Regimul de înălțime maximă pentru zona studiată este reglementat prin PUZ Hipodrom ca fiind variabil de P+4-7 etaje.

### 3.2. MODUL PROPUȘ DE UTILIZARE A TERENULUI

Luând în considerare propunerea de utilizare a terenului – realizarea unui complex rezidențial de locuințe colective cu regim mic de înălțime și locuințe individuale și a unor construcții multifuncționale pentru servicii și comerț de proximitate în vecinătatea bulevardului – se propune modificarea funcțiunii din CB3 în M2 și se propun indicatori urbanistici maximali POT și CUT cât și retrageri laterale de amplasare a construcțiilor față de limita de proprietate.

Din punct de vedere al indicatorilor urbanistici se propune un POT de maxim 50% și un CUT corespunzător de 1,5, cu o înălțime maximă a construcțiilor corespunzător unui regim de înălțime de P+1+M sau P+2 (maxim 10 m la cornișă și maxim 15 m la coamă) pentru zona de locuințe individuale și POT de 60% și CUT corespunzător de 2,5 cu înălțimea maximă de P+4 (maxim 25 m la cornișă și maxim 33 m la coamă) pentru zona de locuințe colective cu regim mic de înălțime și a construcțiilor multifuncționale. Indicatorii urbanistici se vor calcula și se vor raporta la CTA propusă.

Investiția se va realiza în trei etape, astfel:

- Etapa 1 – clădirile multifuncționale și blocurile de locuințe colective cu regim mic de înălțime, inclusiv trama stardală aferentă și amenajările peisagere de teren,
- Etapa 2 – primele 28 de locuințe individuale pe lot propriu și zona verde care se amenajează pentru rezervarea traseului străzii paralele cu Bd București, prevăzută în PUZ Hipodrom,
- Etapa 3 – următoarele 32 de locuințe individuale pe lot propriu și zona verde rezervată / aferentă viitorului sens giratoriu prevăzut de PUZ Hipodrom pe partea posterioară a proprietății.

Cele trei zone sunt delimitate pe planșa U5.

Organizarea suprafeței de teren aferente etapei 1 (care include atât suprafața de spații verzi din vecinătatea Bdului București) se va stabili la faza ulterioară de proiectare, aceasta delimitare fiind rezultatul aplicării tramei stradale propuse prin PUZ Hipodrom și detaliate prin Studiul de fundamentare a circulației realizat pentru prezenta documentație.

Se propune de principiu realizarea unor clădiri pentru locuințe astfel:

- blocuri cu regim de înălțime P+4 având două scări cu câte 4 apartamente de 2 camere pe nivel, rezultând 80 de apartamente cu două camere;
- 8 enclave de imobile de locuințe individuale izolate sau cuplate, având 8 locuințe amplasate cu acces la străzi fundatura de maxim 50 m lungime, având regim de înălțime de P+1+M sau P+2. Loturile de teren au suprafețe de 238 și de 250 mp.

Locurile de parcare necesare se vor amenaja astfel:

- Pentru clădirile multifuncționale și pentru locuințele colective se vor realiza la nivel, cu acces din strada principală, platformele fiind amplasate la min. 5 m față de fațadele construcțiilor;
- în incinta fiecărei parcele, iar pe terenul situat pe latura de nord a fiecărei fundături se pot realiza atât locuri de parcare/garaje cât și spații verzi

amenajate. Aceste amenajări vor fi cu caracter provizoriu pentru a putea în cazul dezvoltării pe latura de nord a amplasamentului a unor alte lotizări pe terenurile învecinate, să permită transformarea fundăturilor în străzi prin prelungirea traseului acestora. Circulațiile propuse pentru fiecare fundătură se vor asigura pe dublu sens, zona carosabila având 7 m lațime, acestea fiind create din drumul de acces principal ce va fi amenajat în lungul limitei de sud a proprietății.

Trama stradală va fi realizată de beneficiar, progresiv pe măsura implementării proiectului, strada prevăzută prin PUZ Hipodrom intrând în sistemul public de circulații. Strazile fundătură (în suprafață de 3880 mp) rămân în proprietatea beneficiarului până la momentul în care se dorește ca acestea să intre în sistemul public, moment la care se vor regla aspectele privind modalitatea de transferare a proprietății private în domeniul public al municipalității.

Privind interventiile în situații de urgență se propune asigurarea cu hidranți pe strada principală cât și pe fiecare fundatură, poziționarea și numărul acestora urmând să se stabilească în faza următoare de proiectare.

Pentru asigurarea evacuării apelor uzate menajere, se propune ca prima etapă a investiției să se racordeze la canalizarea situată pe Bd. București în zona Hipodromului, extinzând această rețea până în dreptul terenului și amplasând o stație de pompare a apelor uzate în vecinătatea aliniamentului la Bd București (figurat pe planșa U5). Pentru etapele 2 și 3, investitorul intenționează ca împreună cu autoritatea publică (PM Ploiesti și SC ApaNova Ploiesti) să găsească soluția de traseu pentru realizarea unei conducte de evacuare a apelor uzate menajere pe str. Ghighiului, pe traseul de străzi propuse prin PUZ Hipodrom. Fără aceste soluții identificate nu se va trece la realizarea acestor etape.

Pentru evacuarea apelor pluviale se propune colectarea acestora de pe platformele propuse și realizarea unui sistem de bazine de retenție cu separator de hidrocarburi și evacuarea lor în sol, controlat. Bazinele propuse se vor amplasa în zonele verzi (proapse prin PUZ Hipodrom și prin această documentație), în zonele de rezervare de traseu străzi și în vecinătatea Bd București. Nu sunt figurate pe plan, având în vedere că proiectele de detaliere se vor face ulterior aprobării PUZ.

Pentru asigurarea celorlalte utilități se propune realizarea de rețele de distribuție pe strazile nou propuse prin racordarea la rețelele existente pe bdul București, 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 ca ar exista poluare istorică ce ar trebui îndepărtată în vederea realizării funcțiunii de locuire.

Pe zonele din proprietatea beneficiarului pe care urmează să se realizeze atât girăția propusă cât și drumurile principale din trama propusă se vor amenaja spații verzi cu rol ambiental și spații de recreere și de joacă pentru copii care au caracter provizoriu, urmând ca la momentul declarării cauzei de utilitate publică și a exproprierii terenului pentru realizarea obiectivelor propuse dezafectarea mobilierului urban să se realizeze de către beneficiarul terenului la acel moment.

Aceste amenajări se propun odată pentru a rezerva terenurile ce sunt propuse pentru a fi ocupate de obiective de interes public și pentru a le delimita concret cât și pentru ca, până la exproprierea propriuzisă, locuitorii locuințelor propuse să beneficieze de spații amenajate și întreținute și nu să fie vecinii unor terenuri virane care pot crea probleme de vecinatate – estetice, de protecție, vandalism etc.

### 3.3 BILANȚUL TERITORIAL

	EXISTENT		PROPUS	
	MP	%	MP	%
CB3 SUBZONA CU FUNȚIUNI CU CARACTER CENTRAL	83722	83,73	50263	50,27
M1 SUBZONA MIXTĂ DE EXTINDERE ȘI DEZVOLTARE HIPODROM	3279	3,28	3279	3,28
M2a SUBZONA MIXTĂ SERVICII LOCUIRE MICĂ PRODUCȚIE	0	0	33459	33,46
V1a SUBZONA SPAȚIILOR VERZI PUBLICE PLANTATE	3385	3,38	3385	3,38
STRĂZI – CIRCULAȚII RUTIERE PUBLICE	9614	9,61	9614	9,61
TOTAL	100000	100	100000	100

Intocmit,  
Arh. Urb. Simona Munteanu