

MEMORIU DE PREZENTARE

CAPITOLUL 1 – INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

- Denumirea proiectului : **SCHIMBARE DESTINAȚIE TEREN DIN „ZONĂ INDUSTRIALĂ PENTRU TRANSPORTURI” ȘI „ZONĂ PERDELE DE PROTECȚIE” ÎN „ZONĂ REZIDENȚIALĂ” ȘI „CĂI DE COMUNICAȚIE” ȘI MODIFICARE INDICATORI URBANISTICI PENTRU PARCELARE TEREN**
- Amplasament : municipiul **PLOIEȘTI**, Intrarea Morilor nr. 3A (T 14, Cc 17; NC 100796)
- Faza de proiectare : **STUDIU DE OPORTUNITATE**
- Inițiatori : **GEORGESCU IOAN**, mun. Ploiești, str. Nicopole nr. 9, jud. Prahova
GEORGESCU ȘTEFAN – OCTAVIAN, mun. Iași, str. Talpalari nr. 4, jud. Iași
- Proiectant : S.C. „ARHIZANE PLAN” S.R.L. PLOIEȘTI
- Nr. pr. / Data elaborării : **46 / sept. 2014**

CAPITOLUL 2 – SITUAȚIA EXISTENTĂ

2.1. Situația juridică a imobilului

Imobilul - teren în suprafață de 12390 mp - este proprietatea indiviză a dlor. Georgescu Ioan și Georgescu Ștefan – Octavian, conform Titlului de proprietate nr. 89786/19.10200, Certificatului de calitate de moștenitor nr. 25/21.12.2009 și Certificatului de moștenitor suplimentar nr. 5/16.04.2010.

2.2. Încadrarea în localitate, evoluția zonei

Amplasamentul se află situat în zona de nord a municipiului Ploiești, vecin cu incinta RATP și pârau Dâmbu. În prezent, incinta este folosită parțial de RATP pentru parcare propriilor autovehicule.

2.3. Accese

Terenul (adresa poștală : Intr. Morilor nr. 3A) are acces dinspre :

- str. Găgeni, prin str. Tabla Buții
- str. Văleni, prin str. Gh. Țițeica

2.4. Echiparea edilitară

Zona beneficiază de echipare tehnico-edilitară cvasi completă : energie electrică, apă, gaze, telecomunicații.

CAPITOLUL 3 – PREVEDERI DIN PLANURILE URBANISTICE ACTUALE

Conform certificatului de urbanism nr. 708/14.07.2014 eliberat de primăria municipiului Ploiești, terenul este situat în :

- intravilan
- destinația : parțial – zonă industrială pentru transporturi și, parțial – zonă perdele protecție la limita zonei industriale
- UTR – N 14 / „It” (unități transporturi, n.n.), „Ppi” (plantații protecție față de zona industrie, n.n.)
- POT = 50 %
- CUT = 1,50

- utilizări permise : activități industriale nepoluante, depozite și anexe; servicii pentru activități industriale, plantații de protecție la limita zonei industriale
- utilizări interzise : locuințe și instituții publice, construcții pe parcele care nu îndeplinesc condițiile de suprafață minimă și front la stradă
- profile transversale :
 - Notă : profilele din UTR nr. N – 14 se referă la arterele principale, cu excepția profil „12–12” care vizează amenajarea zonei riverane pârâului Dâmbu (33,00 m între aliniamente) :
 - 10,00 m : curs apă amenajat
 - 2 x 2,50 m : trotuar
 - 2 x 7,00 m : parte carosabilă
 - 2 x 2,00 m : trotuar
- retrageri în zona Pârâu Dâmbu (profil „12 – 12” amenajat) : 5,00 m / noul aliniament

CAPITOLUL 4 – PROPUNERI URBANISTICE

Proprietarii intenționează să parceleze terenul (St = 12390 mp) în loturi pentru construirea de locuințe și să creeze un drum de acces care să deservească - în mod convenabil - toate parcelele rezultate.

În acest scop, se propune schimbarea destinației din „zonă industrială pentru transporturi” – „It” și „plantații de protecție” – „Ppi” în „zonă rezidențială, instituții și servicii, căi de comunicație”, în următoarele 3 variante de ocupare a terenului :

► **VARIANTA 1 :**

- schimbare destinație teren din „zonă industrială pentru transporturi” și „plantații de protecție” în :
 - „zonă rezidențială cu clădiri P - P+1 (+M)” (inclusiv funcțiuni complementare) – „Lm”
 - „zonă instituții și servicii” – „IS”
 - „zonă căi de comunicație rutieră” – „CCR”
- **indicatori urbanistici maximali** pentru zonele „Lm” și „IS” :
 - POT = 50 %
 - CUT = 1,5
 - Regim de înălțime : P, P+1 (+M), inclusiv S/D, parțial/total, 1 – 2 niveluri (pentru spații tehnice, garaje, etc.)
- utilizări permise :
 - zona „Lm” : locuințe individuale în regim izolat / cuplat pe una sau două laturi (tip „covor), sau semicolective (în condiții similare)
 - zona „IS” : spații comerciale / servicii de uz curent
- retragerea construcțiilor (pentru zonele „Lm” și „IS”) :
 - minim 5,0 m / aliniament
 - minim 2,0 m / limitele laterale și posterioare ale parcelei (Cod civil)
 - 10,00 m / incinta RATP (spațiu verde cu rol de protecție)
- parcelarea va respecta prevederile art. 30 din RGU referitor la dimensiunile și suprafața terenului
 - suprafețele estimative ale loturilor, pe zone :
 - cca 260 – 400 mp : în zona „Lm” (locuințe în clădiri izolate/cuplate)
 - cca 235 mp : în zona „Lm” (locuințe tip „covor”)
 - cca 305 mp : în zona „IS”
- spații verzi :
 - decorative : în cadrul fiecărui lot
 - plantații de protecție : spre zona industrială (fâșie de 10,00 m)

► VARIANTA 2 :

- schimbare destinație teren din „zonă industrială pentru transporturi” și „plantații de protecție” în :
 - „zonă rezidențială cu clădiri cu > de 2 niveluri (inclusiv funcțiuni complementare)” – „Lb”
 - „zonă instituții și servicii” – „IS”
 - „zonă căi de comunicație rutieră” – „CCR”
- **indicatori urbanistici maximali** pentru ambele zone :
 - POT = 50 %
 - CUT = 1,5
 - Regim de înălțime : minim P+2 (+M), inclusiv S/D, parțial/total, 1 – 2 niveluri (pentru spații tehnice, garaje, etc.)
- utilizări permise :
 - zona „Lb” : locuințe semicolective / colective (blocuri)
 - zona „IS” : spații comerciale / servicii de uz curent
- retragerea construcțiilor (pentru zonele „Lb” și „IS”) :
 - minim 5,0 m / aliniament
 - minim 2,0 m / limitele laterale și posterioare ale parcelei (Cod civil)
 - 10,00 m / incinta RATP (spațiu verde cu rol de protecție)
- parcelarea : se mențin suprafețele estimative de la Varianta 1
- spații verzi :
 - decorative : în cadrul fiecărui lot
 - plantații de protecție : spre zona industrială (fâșie de 10,00 m)

► VARIANTA 3 :

- schimbare destinație teren din „zonă industrială pentru transporturi” și „plantații de protecție” în :
 - „zonă mixtă : rezidențială / instituții și servicii ” – „IScx”
 - „zonă rezidențială” – „Lm”
 - „zonă instituții și servicii” – „IS”
 - „zonă căi de comunicație rutieră” – „CCR”
- **indicatori urbanistici maximali diferențiați** :

	IScx	Lm	IS
- POT (%)	50	50	50
- CUT	1,8	1,5	1,8
- regim de înălțime	P+4 * H max = 18,0 m	P+1+M * H max = 9,00 m	P, P+1 * H max = 7,00 m

* inclusiv S/D, parțial/total, 1 – 2 niveluri (pentru spații tehnice, garaje, etc.)

- utilizări permise :
 - zona mixtă „IScx” : locuințe individuale în regim izolat sau cuplat / colective (blocuri)
 - zona „Lm” : locuințe individuale în regim izolat / cuplat pe una sau două laturi (tip „covor), sau semicolective (în condiții similare)
 - zona „IS” : spații comerciale / servicii de uz curent
- retragerea construcțiilor (pentru toate tipurile de zone) :
 - minim 5,0 m / aliniament
 - minim 2,0 m / limitele laterale și posterioare ale parcelei (Cod civil)

- parcelarea va respecta prevederile art. 30 din RGU referitor la dimensiunile și suprafața terenului
 - suprafețele estimative ale loturilor, pe zone :
 - cca 480 – 600 mp : în zona „IScx”
 - cca 260 – 400 mp : în zona Lm (locuințe în clădiri izolate/cuplate)
 - cca 235 mp : în zona Lm (locuințe tip „covor”)
 - cca 305 mp : în zona „IS”
- spații verzi :
 - decorative : în cadrul fiecărui lot
 - plantații de protecție : spre zona industrială (fâșie 5,00 m)

Notă : Referitor la adresa de restituire transmisă de DGDU prin care se solicită prevederea către zona industrială a unei plantații de protecție de 10 m, se fac următoarele precizări :
 - proiectantul a asigurat un spațiu verde de 5,00 m, **ca zonă tampon suplimentară**, având în vedere că poluatorului îi revine obligativitatea de a asigura perdele vegetale față de zona rezidențială protejată și nu dezvoltatorului imobiliar !

REGLEMENTĂRI CU CARACTER GENERAL PENTRU TOATE CELE 3 VARIANTE :

- rezolvarea circulației :
 - accesul în noul cartier se va realiza dinspre Intrarea Morilor (prin 2 puncte) pe un drum median nou creat, profil propus „c – c” (7,50 m între aliniamente) :
 - 5,50 m : parte carosabilă
 - 2 x 1,00 m : trotuar
 - zona pâraului Dâmbu va fi amenajată conform PUG aprobat, prin crearea unui drum riveran profil „12 – 12” (33,00 m între aliniamente) :
 - 10,00 m : curs apă amenajat
 - 2 x 2,50 m : trotuar
 - 2 x 7,00 m : parte carosabilă
 - 2 x 2,00 m : trotuar
 - pentru străzile din zonă, se mențin profilele existente, respectiv :
 - profilul „a – a” (8,50 – 9,00 m între aliniamente) pentru str. Gh. Țițeica și fundătura Intrarea Morilor (perpendiculară pe str. Gh. Țițeica)
 - 6,50 m : parte carosabilă
 - 2 x 1,00 / 1,50 m : trotuar
 - profilul „b – b” (6,50 m între aliniamente) pentru fundătura Intrarea Morilor (paralelă cu str. Gh. Țițeica) :
 - 4,50 m : parte carosabilă
 - 2 x 1,00 m : trotuar
- rezolvarea utilităților : prin extinderea rețelelor tehnico – edilitare existente pe str. Intrarea Morilor
- împrejmuiri :
 - decorative, H max = 1,80 m – la aliniament
 - opace, H max = 2,00 m – pe celelalte laturi

CAPITOLUL 5 – OPȚIUNEA PROIECTANTULUI

Prin adresa de restituire DGDU s-a solicitat ca regimul de înălțime să fie același pe întreaga suprafață studiată, eventual în două variante.

În consecință, prin Studiul de oportunitate s-au prezentat cele 2 variante solicitate de DGDU și, în mod suplimentar, o a 3-a variantă – în care modul de ocupare al terenului (regim de înălțime, modul de locuire, conformare și amplasare pe lot) este diferit pe fiecare din subzonele funcționale nou create.

Precizăm că proiectantul prezentei documentații optează pentru Varianta 3 (suplimentară), considerând ca fiind mult mai eficient modul de ocupare al terenului disponibil, urmând ca decizia finală să aparțină CTATU Ploiești.

CAPITOLUL 6 – OPORTUNITATEA INVESTIȚIEI

Prin acest demers se fructifică un teren neexploatat, inițiativă ce va contribui la extinderea fondului locativ și valorificarea potențialului zonei prin restructurarea urbanistică, în condițiile asigurării parametrilor moderni de echipare tehnico - edilitară și a unui mediu adecvat acestei funcțiuni.

Mențiune specială : Toate costurile privind realizarea obiectivului (construcții, infrastructură, amenajări), inclusiv cele legate de proiectare (urbanism, arhitectură, avizare, aprobare) vor fi suportate în totalitate de către investitori.

Întocmit,
drd. arh. Andreea Aluchi