

# MEMORIU DE PREZENTARE

## CAPITOLUL 1 – INTRODUCERE

### **1.1. Date de recunoaștere a documentației**

- Denumire proiect : **RIDICARE RESTRICȚIE DE CONSTRUIRE ȘI ATRIBUIRE INDICATORI URBANISTICI PENTRU AMPLASARE LOCUINȚĂ ȘI SEDIU PROFESIONAL**
- Amplasament : municipiul **PLOIEȘTI**, str. Ștrandului nr. 59
- Faza de proiectare : **STUDIU DE OPORTUNITATE**
- Beneficiar : **PETCU NICOLAE**, dom.: mun. Ploiești, str. Cameliei nr. 20, bl. 22 B, Sc. A, ap. 10
- Proiectant : **SC ARHIZANE PLAN SRL**
- Ne. pr. / data : **41 / aug. 2017**

## CAPITOLUL 2 – SITUAȚIA EXISTENTĂ

### **2.1. Situația juridică a terenului**

● Imobilul (NC nou 139406; NC vechi 6847) – teren 8839 mp din măsurători (8963 mp din acte) – este situat în intravilan, fiind proprietatea dlui. Petcu Nicolae, conform Actului de partaj voluntar nr. 5775 din 15.11.2002 autentificat de NP Meiroșu Mihai - Gabriel din mun. Ploiești și ECFI nr. 40680/09.05.2017 emis de BCPI Ploiești.

În suprafața studiată (18543 mp) au fost cuprinse – pe lângă terenul inițiatorului (8839 mp) – și drumurile adiacente la care parcela acestuia are acces (total domeniu public 9704 mp).

### **2.2. Încadrarea în localitate, ascese, echipare edilitară**

● Terenul este situat în Cartierul Bereasca, respectiv în intersecția dintre str. Ștrandului (DN 1B), Centura de Est (DN 1A) și breteaua de legătură dintre acestea, adiacent benzinăriei PETROM.

Vecinătăți :

- la N : breteaua de legătură
- la E : benzinăria PETROM
- la SE : str. Ștrandului (DN 1B, Ploiești – Buzău)
- la SV : Centura de Est (DN 1A, Ploiești – Brașov)

● Drumurile sus menționate prezintă între aliniamente următoarele profile :

- 31,0 – 35,0 m la str. Ștrandului / DN 1B, cu 21,0 m parte carosabilă (profil „1a – 1a”)
- 10,5 – 12,5 m la Centura de Est / DN 1A, cu 5,75 – 7,75 m parte carosabilă (profil „15 – 15”)
- 13,0 – 16,0 m, cu 7,0 m parte carosabilă la breteaua de legătură.

● Zona beneficiază de echipare tehnico – edilitară cvasicompletă : energie electrică, apă, gaze, telecomunicații.

### **2.3. Prevederi din PUG**

- Conform PUG aprobat și CU nr. 665/23.06.2017 eliberat de primăria Ploiești (sumar) :

#### **Regimul juridic :**

- zona cu interdicție temporară de construire până la elaborare PUZ și zona cu restricții în intersecții (în intersecții simple sunt interzise orice fel de construcții pe o rază de 50 m din centrul intersecției (Iscxr)

#### **Regimul economic :**

- folosința terenului : arabil
- destinația urbanistică : instituții și servicii de interes general cu funcțiuni complexe și zona cu restricții în intersecții
- *Utilizări permise :*
  - locuințe cu regim mixt de înălțime; servicii profesionale, sociale și profesionale; comerț, turism; parcuri publice și aferente funcțiunilor admise
- *Utilizări interzise :*
  - unități economice poluante și care generează trafic intens; construcții pe parcele pe parcele care nu îndeplinesc condiții de suprafață minimă și front la stradă și asigurarea tuturor funcțiunilor aferente funcțiunii dominante (cu excepția locuințelor conform HCL nr. 203/2012)
- *Interdicții temporare :*
  - până la elaborarea și aprobarea PUZ/PUD
  - oricare din construcțiile admise în zona intersecțiilor cu restricție temporară până la realizarea acestora

#### **Regimul tehnic :**

- UTR – N - 17; Iscxr;
- parcelă construibilă d.p.d.v. al dimensiunilor
- POT = - ; CUT = -
- regim mixt de înălțime
- retragere : 10,50 m / ax (n.n.) Centura de Est

Conform RLU aferent PUG aprobat, pentru drumurile adiacente s-au stabilit :

- profil „1 – 1” : 35,00 m între aliniamente (pt. str. Ștrandului / DN 1 B)
- profil „15 – 15” : 13,00 m între aliniamente (pt. Centura de Est / DN 1A)

Retrageri :

- $\geq 22,50$  m / ax, respectiv  $\geq 5,00$  m / aliniament (profil „1 – 1”)
- $\geq 10,50$  m / ax, respectiv  $\geq 4,00$  m / aliniament (profil „15 – 15”)

### **2.4. Alte documentații aprobate în zonă**

Dintre cele mai recente documentații urbanistice aprobate în zonă și care sunt situate în vecinătatea amplasamentului studiat, enumerăm :

- PUZ „PERINI” : str. Ștrandului nr. 61A, autor arh. Simona Gabriela Vâlcu, aprobat cu HCL nr. 369/24.09.2014

Prin această documentație s-au ridicat valorile indicatorilor urbanistici aprobați cu HCL nr.195/2007 prin PUZ „ROMSTAL”, respectiv POT = 40% (de la 30%) și CUT = 1,08 (de la 0,9) pentru a permite extinderea construcțiilor existente MERCEDES ȘI ROMSTAL, precum și construirea unui nou showroom.

Totodată, s-au stabilit retragerile față de axul bretelei de legătură și celelalte laturi ale incintei.

- Prin PUZ „ARTSANI” (str. Ștrandului nr. 182, autor arh. Simona Munteanu; HCL nr. 204/2013), pentru acest drum s-a aprobat aplicarea profilului „1a – 1a” (35,00 m între aliniamente).

● Printre reglementările aduse de alte PUZ - uri cu acces din str. Ștrandului [„AMP INVEST” + „ANA MARIA POP”, la nr. 53-55 (an 2011) și „BULROM” la nr. 44 (an 2016) – autor arh. Andreea Aluchi] a fost adaptarea retragerilor față de ax și aliniament în funcție de PUZ - urile anterioare și construcțiile edificate urmare aprobării acestora.

### CAPITOLUL 3 – PROPUNERI

Inițiatorul acestei documentații intenționează să amplseze terenul proprietate o construcție cu funcțiune mixtă : locuință și sediu profesional (birou consultanța juridică), împreună cu toate anexele și amenajările aferente (garaj, alei, parcare, împrejmuire, utilități, bransamente, etc. )

În acest scop, prin prezenta documentație – pentru parcela studiată (8839 mp) – se propun următoarele :

- ridicare restricție temporară de construire
- menținere încadrare funcțională din PUG aprobat :
  - instituții și servicii de interes general cu funcțiuni complexe (IScx)
  - zona cu restricții în intersecții (CCri)
- menținere utilizări permise și interzise din PUG aprobat în zonele funcționale susmenționate
- atribuire indicatori urbanistici maximali :
  - POT = 50 %
  - CUT = 1,5
  - RÎ = P+2 (Hmax = 12 m)
- instituire UTR nou N17A

#### Alte reglementări :

- accesul în incintă se va efectua din drumul cu traficul cel mai scăzut
- pentru drumurile adiacente se vor aplica profilurile din documentațiile urbanistice aprobate aflate în vigoare sau conform studiului de fundamentare a circulației care se va întocmi
- retrageri (informativ) :
  - 4,0 m / noile aliniamente la drumurile adiacente
  - 5,0 m / benzinăria PETROM
- utilități :
  - alimentarea cu energie electrică, apă, gaze : din rețelele stradale existente în zonă
  - evacuarea apelor uzate : bazin betonat vidanjabil (etapa I)

### CAPITOLUL 4 – OPORTUNITATEA INVESTIȚIEI

Construcția propusă – ca destinație, volumetrie și trafic atras – îndeplinește condițiile de amplasare în spațiul studiat.

Realizarea acesteia va contribui la mobilarea urbanistică a zonei, prin fructificarea unui teren viran.

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

Întocmit,  
**arh. Andreea Aluchi**