

## MEMORIU DE PREZENTARE

### CAPITOLUL 1 – INTRODUCERE

#### 1.1. Date de recunoaștere a documentației

- Denumire proiect : **SCHIMBARE DESTINAȚIE TEREN (29406 mp) DIN „ZONA GOSPODĂRIE COMUNALĂ” ÎN „ZONA MIXTĂ : LOCUINȚE COLECTIVE ÎNALTE / INSTITUȚII ȘI SERVICII” ȘI ATRIBUIRE INDICATORI URBANISTICI PENTRU CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENȚIAL** (Sstud = 33335 mp)
- Amplasament : municipiul **PLOIEȘTI**, str. Târgoviștei nr. 12
- Faza proiectare : **STUDIU DE OPORTUNITATE**
- Beneficiar : **SC ADEPLAST SA**, sediu : com. Berceni, sat Corlătești, str. Adeplast nr. 164 A
- Proiectant : **SC ARHIZANE PLAN SRL**
- Nr. pr. / data : **12 / martie 2018**

### CAPITOLUL 2 – SITUAȚIA EXISTENTĂ

#### 2.1. Situația juridică

Terenul studiat (**33335 mp**) este situat în intravilan și se compune din :

- **29406 mp** : proprietate SC ADEPLAST SA conform c.v.c. nr. 1566/14.06.2017 autentificat de SPN Meiroșu Mihai –Gabriel și Meiroșu Carmen din mun. Ploiești
- **3929 mp** (str. Târgoviștei) : domeniu public local, conform HGR nr. 1359/2001 cu modificările și completările ulterioare

- Proprietatea SC ADEPLAST SA se compune din 6 parcele având NC diferite, astfel :

Poziția în c.v.c.	Supr. teren (mp)	NC	CONSTRUCȚII EXISTENTE		
			Corp	Destinație	Sc (mp)
1	674	142587	-	-	-
2	5023	142586	C5 (fost C1)	Birouri	122
			C6 (fost C2)	Mag. materiale	197
			C7 (fos C3)	Mag. materiale	1754
3	21487	142594	C1	Pct. termic	59
			C2	Atelier mecanic	781
			C3	St. alim. carb.	31
4	150	142595	-	-	-
5	1800	121541	C4 (fost C1)	Atelier auto	1077
6	272	131611	-	-	-

Toate construcțiile și amenajările existente vor fi demolate și terenul asanat în vederea realizării unui ansamblu rezidențial.

**Notă importantă** : În prezent, este în curs de elaborare documentația pentru alipirea celor 6 parcele și atribuirea unui singur număr cadastral.

## **2.2. Încadrarea în localitate**

Terenul ADEPLAST este situat în Zona Industrială Crâng, având ca vecinătăți :

- la N : zona CF (industrială)
- la E : str. Târgoviștei și bloc locuințe P+3 (NC 634)
- la S : propr. SC TROMET, SC MOBICON, SC UNIREA NEVĂZĂTORI
- la V : zona CF (industrială)

## **2.3. Accese, echipare edilitară**

- Terenul are acces direct la str. Târgoviștei, formată din tronsoane diferite, astfel :
  - tronson dinspre Șoseaua Vestului : profil „A – A” existent (16,70 – 17,70 m între aliniamente), cu 8,80 m parte carosabilă
  - tronson dinspre str. Gh. Gr. Cantacuzino : profil „B – B” existent (12,00 – 14,00 m între aliniamente) cu 7,00 m parte carosabilă
- Zona beneficiază de echipare edilitară completă (energie electrică, apă, canalizare, gaze, telecomunicații, posibil și termoficare).

## **CAPITOLUL 3 – PREVEDERI DIN PLANURILE URBANISTICE ACTUALE**

- Conform PUG aprobat (1999), amplasamentul este situat în **UTR N – 1a**, respectiv în :
  - zona „gospodărie comunală” - „GC”, fără indicatori urbanistici maximali
  - zona protecție a infrastructurii feroviare (parțial)
- În **UTR N - 1a** se regăsesc ca zone funcționale : unități industriale nepoluante (In), agricole (A), transporturi (It), gospodărie comunală (GC), echipare edilitară (TE), perdele de protecție (PPr), căi de comunicații rutiere (CCr) și feroviare (CCF).
- Ulterior PUG aprobat (1999), în cadrul **UTR N – 1a** s-au elaborat o serie de documentații urbanistice de tip PUZ/PUD prin care s-au schimbat destinațiile actuale ale terenurilor și s-au reglementat noile zone funcționale pentru a permite construirea obiectivelor propuse de investitorii interesați.  
Enumerăm :
  1. PUD „METROPOL CONSTRUCT” – locuințe, spații comerciale, parcare  
str. Gh. Gr. Cantacuzino nr. 330; (HCL nr. 154/27.06.2007)
  2. PUZ „PLASTINVEST” – sediu firmă P+3, garaje, magazine; autor arh. Victor Socoleanu  
str. Gh. Gr. Cantacuzino nr. 340 A (HCL nr. 72/28.03.2007)
  3. PUZ „MEDIMFARM” – ansamblu rezidențial AZUR (locuințe, birouri); autor arh. Sorina Dumitrescu  
str. Târgoviștei nr. 11 (HCL nr. 154/24.04.2008)
  4. PUZ „REDEXPRO” – comerț și servicii; autor : arh. Ana Maria Kelesidis  
str. Târgoviștei nr. 2 (HCL nr. 302/30.08.2010)
  5. PUZ „TEL GEORGE JR” – zona mixtă instituții și servicii / agrement; autor arh. Victor Socoleanu  
str. Gh. Gr. Cantacuzino nr. 332 (HCL nr. 546/21.12.2011)
  6. PUZ „TOTAL TRANS” – sediu administrativ, hală producție, anexe; autor arh. Simona Munteanu  
str. Târgoviștei nr. 10 A / Depozitelor nr. 4 (HCL nr. 245/28.07.2016)
  7. PUZ „AVANGARDE” – instituții și servicii / locuințe colective; autor arh. Bogdan Georgescu  
str. Târgoviștei nr. 15 și Gh. Gr. Cantacuzino nr. 340 A (HCL nr. 506/20.12.2017)

**Notă** : Cele mai apropiate locații de amplasamentul studiat și aflate în valabilitate sunt PUZ – urile de la pozițiile 6 și 7.

- Documentații aflate în curs de prezentare în ședința CTATU Ploiești :

1. PUZ „REGENCY COMPANY” – depozit materiale de construcții, sediu administrativ, showroom  
autor arh. Andreea Aluchi  
str. Târgoviștei nr. 4
2. SO „Niță Marian Lovin” – instituții și servicii / locuințe colective; autor arh. Bogdan Georgescu  
str. Târgoviștei nr. 4A

### **Concluzii :**

Se constată tendința de valorificare superioară a terenurilor din această zonă prin amplasarea de locuințe colective înalte cu spații libere la nivelurile inferioare (comerț, birouri).

## **CAPITOLUL 4 – PROPUNERI**

- Din informațiile preliminare furnizate de investitor, pe acest teren se intenționează realizarea unui ansamblu rezidențial compus din 14 blocuri în regim de înălțime D + P + 7-9, însumând un număr de 646 apartamente cu 2 și 3 camere.

Blocurile dinspre str. Târgoviștei sunt proiectate cu spații comerciale la nivelurile inferioare.

Indicatori spațiali și urbanistici (informativ) :

- supr. constr. total cartier = 5662 mp
- supr. desf. total cartier = 51554 mp
- POT = 19 %
- CUT = 1,73

Referitor la modul de rezolvare a circulației în noul cartier de locuințe, s-au prevăzut :

- 3 zone de acces dinspre str. Târgoviștei
- Tram[ stradală interioară cu 2 fire
- 684 locuri parcare distribuite în mai multe locații, majoritar spre zona CF

Zona dintre blocuri va fi agrementată cu spații verzi decorative cu rol de agrement și relaxare.

- În acest scop, prin prezenta documentație se propune :

- schimbare destinație teren (29406 mp) din „zona gospodărie comunală” – „GC” în „**zona mixtă locuințe colective înalte / instituții și servicii**” – „Lb / IS”, cu următorii indicatori urbanistici maximali :
  - POT = 50 %
  - CUT = 2,5
  - RÎ = D+P+7÷9
- retrageri :
  - 5,00 m / aliniamentul la str. Târgoviștei
  - 3,00 m / celelalte laturi ale incintei
- utilități : prin extindere rețelele tehnico-edilitare existente în zonă
- se mențin prevederile din PUG și PUZ-urile aprobate pentru celelalte parcele din zona învecinată (încadrare funcțională, indicatori urbanistici maximali, etc.)

## CAPITOLUL 5 – OPORTUNITATEA INTERVENȚIEI URBANISTICE

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.

Se estimează un trafic intens, atât în perioada de execuție (transport materiale, muncitori) cât și după darea în folosință a apartamentelor și spațiilor comerciale/birouri de la parterul acestora.

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 investitor.

Întocmit,  
**arh. Andreea Aluchi**

