

MEMORIU DE PREZENTARE

CAPITOLUL 1 – INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

- Denumire proiect : **SCHIMBARE DESTINAȚIE TEREN (44205 mp)**
DIN „ZONĂ UNITĂȚI AGRICOLE” ÎN „ZONĂ MIXTĂ : LOCUINȚE COLECTIVE ÎNALTE / INSTITUȚII ȘI SERVICII” ȘI ATRIBUIRE INDICATORI URBANISTICI
- Amplasament : municipiul PLOIEȘTI, Șoseaua Vestului nr. 23 (NC 123507)
- Faza proiectare : **STUDIU DE OPORTUNITATE**
- Beneficiar : **SC OLTINA IMPEX PROD COM SRL**, sediu : oraș Urlați, str. Socului nr. 20A
- Proiectant : **SC ARHIZANE PLAN SRL**
- Nr. pr. / data : **28 / iun2023**

CAPITOLUL 2 – SITUAȚIA EXISTENTĂ

2.1. Situația juridică

Terenul studiat (48036mp) este situat în intravilan și se compune din :
-S(cad123507)=44205mp teren proprietate beneficiar
-S(cad144242)=3278mp, S(cad144278)=260mp, S(cad144286)=223mp, S(Mun.Ploiești)=70mp – domeniu public aparținând str Șoseaua Vestului.

Imobilul [teren 44205 mp din măsurători (44211 mp din acte) și construcțiile de pe acesta] este situat în intravilan, fiind proprietatea SC OLTINA IMPEX PROD COM SRL conform Actului de adjudecare întocmit în data de 09.12.2019 în Dosar de adjudecare nr. 532/2019 de către BEJ Petcu Alexandru și ECFI eliberat de BCPI Ploiești.

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

2.2. Încadrarea în localitate

Parcela studiată este situată în Zona Industrială Crâng pe locația fostei SC COMCEREAL SA - Baza de însilozare cereale, adiacent laturii de nord a supermarketului „La Cocos”.

la N : Numar cadastral 145722, str Depoului, Numar cadastral 121849

la E : S C ROMAQUA GROUP S A, Numar cadastral 127917, S C AGROCOM Legume fructe PLOIESTI

la S : Numar cadastral 120837,

la V : Numar cadastral 145698, CF industrială

2.3. Accese, echipare edilitară

- Terenul are acces direct la sos Vestului și str Depoului, având următoarele profile:
Sos Vestului conform PUG= 2x10.5m carosabil, 2x2 m sp verde, 2x5m trotuar
Sos Depoului conform PUZ aprobat pt SC Total Trans= 1-3m trot stanga+7m carosabil+3m trot dreapta

- Zona beneficiază de echipare edilitară completă (energie electrică, apă, canalizare, gaze, telecomunicații).

În interiorul orașului transportul public este asigurat de TCE Ploiești, și cuprinde trasee de autobuze, linii de tramvai și troleibuz. În anul 2006 a fost dezvoltat și modernizat transportul public. 26 de autobuze cu motor diesel au fost adaptate la consum GPL, iar la finele anului 2006 a fost inaugurată și linia de troleibuz 44, în locul traseului 44.

2.4. Ocuparea terenurilor

În incintă se află o serie de clădiri înscrise în Cartea Funciară având diferite funcțiuni și având o suprafața construită și construită desfășurată de 9295mp.

POT existent=21.02%

CUT existent= 0.21

Incinta studiată este situată într-o zonă în care își desfășoară activitatea o serie de unități industriale și servicii, care s-au dezvoltat pe amplasamentul fostelor întreprinderi economice socialiste.

Aspectul construcțiilor este specific zonelor industriale (hale de dimensiuni mari și foarte mari), cu regim de înălțime P+1 sau echivalent al acestuia. Silozurile au înălțime foarte mare echivalent unui bloc de locuite de P+14 etaje.

Data fiind și amplasarea într-o zonă industrială a municipiului, construcțiile sunt relativ bine întreținute, executate din materiale durabile sau semidurabile și se înscriu stilului specific urban, ca arhitectură, volumetrie și plastică a culorilor.

2.5. Disfuncționalități

- servituți create de vecinătatea cu CF
- necesitatea amenajării strazii Depozitelor

CAPITOLUL 3 – PREVEDERI DIN PLANURILE URBANISTICE ACTUALE

Conform PUG aprobat și CU nr. 827/13.08.2014 eliberat de Primăria municipiului Ploiești, destinația urbanistică a amplasamentului este pentru „**zonă unități agricole, obiective neproductive**”, fiind situat în **UTR – N1a / A** și pentru care nu s-au stabilit indicatori urbanistici maximali (POT, CUT).

Alte precizări din CU :

- terenul se află parțial în zona de protecție a infrastructurii feroviare
- parcelă construibilă
- regim de înălțime : se va stabili prin PUZ
- *utilizări permise* : activități agricole nepoluante, clădiri administrative, servicii pentru activități agricole
- *utilizări interzise* : locuințe noi și instituții publice
- *utilizări permise cu condiții* : oricare din utilizările permise, cu rezolvarea tuturor condițiilor impuse de normele sanitare în vigoare și cu avizul favorabil al CNCFR

- 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; P+14 autor arh Cornel Axinte
2. PUZ „PLASTINVEST” – sediu firmă P+3, garaje, magazine; autor arh. Victor Socoleanu
str. Gh. Gr. Cantacuzino nr. 340
3. PUZ „MEDIMFARM” – ansamblu rezidențial AZUR (locuințe, birouri); autor arh. Sorina Dumitrescu
str. Târgoviștei nr.

4. PUZ „REDEXPRO” – comerț și servicii; autor : arh. Ana Maria Kelesidis
str. Târgoviștei nr. 2
5. PUZ „TEL GEORGE JR” – zona mixtă instituții și servicii / agrement; autor arh. Victor Socoleanu
str. Gh. Gr. Cantacuzino nr. 332
6. PUZ „TOTAL TRANS” – sediu administrativ, hală producție, anexe; autor arh. Simona Munteanu
str. Târgoviștei nr. 10 A / Depozitelor nr. 4
7. PUZ „AVANGARDE” – instituții și servicii / locuințe colective; autor arh. Bogdan Georgescu
str. Târgoviștei nr. 15 și Gh. Gr. Cantacuzino nr. 340 A
8. PUZ „NITA MARIAN LOVIN” – instituții și servicii / locuințe colective P+9; autor arh. Bogdan Georgescu
str. Târgoviștei nr. 15
9. PUZ „REGENCY COMPANY” – Atribuire indicatori urbanistici zona industrială; autor arh Aluchi Andreea
str. Târgoviștei nr. 4
10. PUZ „REGENCY COMPANY” – zona rezidențială și instituții și servicii P+8r/ autor arh. Bogdan Georgescu
str. Târgoviștei nr. 4
11. PUZ „TOTAL TRANS” – schimbare destinație teren pt sediu administrativ, autor arh. Aluchi Andreea
Depozitelor nr. 2
12. PUZ SC ADEPLAST SA- schimbare destinație teren pentru înființare cartier rezidențial S+P+9 autor
arh. Aluchi Andreea
13. PUZ – REDEXPRO, str. Târgoviștei 2, 2010; autor arh. Bogdan Georgescu – zona instituții și servicii
14. PUZ – CIOCÂRLIA, str. Târgoviștei 1, 2018. Autor arh Ana Maria Kelesidis

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).

Cele mai apropiate ampalsamente sunt cele de la PUZ Adeplast, PUZ Regency și PUZ Nita-toate fiind aprobate cu regim de înălțime peste 8 niveluri. (14 niveluri la PUD Metropol Consult și PUZ Medimfarm)

CAPITOLUL 4 – PROPUNERI

Foarte mulți investitori o enunță o dilemă în momentul în care decid să facă o investiție aceea legată de fezabilitatea reutilizării unei platforme existente sau demolarea și construcția de la zero.

Luând în considerare propunerea de utilizare a terenului – realizarea unui ansamblu tip condominiu – se propune modificarea unor prevederi ale PUG Ploiești în vigoare prin schimbarea funcțională și realizând un mixt de funcțiuni existente și aprobate astfel încât să se reușească o trecere graduală de la funcțiunea dominantă a clădirilor de tip rezidențial cu înălțime mixtă la cea de servicii cu zona mixtă, prezenta deasemenea pe zonă. (nefiind o zonificare total nouă care să genereze disconfort utilizatorilor directi și nici documentației de urbanism de tip PUG aflată în vigoare, dimpotriva aducând plus valoare zonelor industriale ale orașului ce merg pe reconversie)

- Din informațiile preliminare furnizate de investitor, pe acest teren se intenționează realizarea unui ansamblu rezidențial compus din mai multe blocuri cu regim de înălțime S+D + P + 10, cu un posibil acces P+14, însumând un număr de cca 150 -200 apartamente cu 2 , 3 și 4 camere, iar la etajele superioare posibilitatea amenajării de apartamente tip duplex. La demisol și subsol nu se vor amenaja spații de locuit.

Blocurile sunt proiectate cu spații comerciale și servicii la nivelurile inferioare prin dala urbană tip mall. Zona dintre blocuri va fi agrementată cu spații verzi decorative cu rol de agrement și relaxare.

Pentru funcțiunea de locuințe înalte se va opta pentru un procent de ocupare al terenului de maxim 30%, restul spațiilor se vor agrementa în consecință .

În plus se vor amenaja spații tip scuar parc cu luciu de apă și cu zone destinate exclusiv copiilor.

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

2 zone de acces prima dinspre Sos Vestului, cealalta cu iesire spre str Depozitelor urmand a identifica dupa dinamica zonei si identificarea unei a 3-a iesiri spre strada Targovistei la nord de PUZ aprobat pentru SC Total Trans . (dupa caz printr-o alta documentatie de urbanism ulterioara)

Tramă stradală interioară cu 2 fire sau conform studiului de circulatie d ela fazele urmatoare, 250 locuri parcare sau conform legislatiei si reglementarilor distribuite în mai multe locații, majoritar spre zona CF, si la subsolul ansamblului

Daca se opteaza pentru imobile mixte care sa contina si partea hoteliera, servicii, birouri, procentul de ocupare al terenului se va calcula in consecinta si nu va depasi 40%.

Pentru eventualitatea in care se opteaza pentru spatii exclusiv comerciale si de servicii procentul de ocupare al terenului nu va depasi 50%

Pentru fiecare dintre functiuni se vor prevedea la faza PUZ si RLU coeficientii de urbanism corespunzatori.

Pentru orice tip de functiune aleasa se vor permite utilizarea energiilor noi de tip fotovoltaic, pompe de caldura si alte asemenea si se vor indica si zonele pentru amplasarea acestora dupa caz

• În acest scop, prin prezenta documentație se propune :

- schimbare destinație teren) din „**zonă unități agricole, obiective neproductive**” – „A” în „**zona mixtă locuințe colective înalte / instituții și servicii**” – „Lb / IS”, cu următorii indicatori urbanisitici maximali :
 - POT = 50 %
 - CUT = 3.5
 - RÎ = S+D+P+10 cu posibil accent P+14 (cca 40m)

NOTA: se va aplica art 32 alin 8 din legea 350/2001 Prevederile alin. (7) referitoare la coeficientul de utilizare a terenului nu se aplică pentru planurile urbanistice zonale destinate zonelor de interes economic, respectiv constituirii de parcuri industriale, parcuri tehnologice, supermagazine, hipermagazine, parcuri comerciale, zone de servicii și altele asemenea;

- retrageri :
 - 32,50 m / fata de axul sos Vestului
 - 3,00 m / celelalte laturi ale incintei
 - **Se pastreaza zona verde perdele de protectie spre sos Vestului**
 - Se instituie perdea de protectie impreuna cu zona verde de protectie pe laturile incintei ce au vedere spre zonele industriale/ostile
- utilități : prin extindere rețelele tehnico-edilitare existente în zonă si folosirea energiilor alternative
- Pentru apartamente se recomanda un coeficient de 1.5 parcaje /apartament iar conform HGR 525/96, pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, Normativului NP 24/2022 si Normativului NP 051/2013 , în funcție de activitatea viitoarelor imobile se va respecta anexa nr ,5 din HGR525/96 pentru asigurarea necesarului numarului de parcaje in incinta studiata, ori conform studiu de circulatie aproba

Investitii necesare prezentei propunerii

Proiectul final va fi edificat din surse proprii ale investitorilor, acestea acopriind realizarea lucrărilor pentru investiția propriuzisă cât și realizarea soluțiilor de racordare la utilitati, inclusiv gasirea unor surse de energie regenerabila.

Toate costurile privind lucrările propuse (construcții, infrastructură, amenajări), inclusiv cele legate de proiectare (urbanism, arhitectură, avizare, aprobare, taxe, impozite, lucrari conexe, acorduri, cheltuieli imprevizibile la acest moment, etc) vor fi suportate în totalitate de investitori.

Accesibilitatea amplasamentului care asigură condițiile necesare de trafic si de parcare proprie va fi de asemenea realizată de cei care vor edifica ansamblul.

Beneficiile și veniturile estimate atât pentru colectivitatea locală, cât și pentru investitor pe lângă taxele și impozitele legale, noua investiție și obiectivul creat va aduce beneficii colectivității locale și va asigura oportunități de valorificare a forței de muncă autohtone și a resurselor de care dispune municipiul.

Impactul asupra mediului:

Efectele inițierii și aprobării PUZ-ului se doresc pe toate planurile a fi numai pozitive, deoarece se asanează o zonă redându-se comunității locale un spațiu arhitectural și urbanistic deosebit, ambiental organizat.

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

Reglementările în domeniul construcțiilor impun, potrivit noilor norme europene, că orice intervenție într-un sit cu probleme legate de mediu cum sunt cele industriale, să asigure înainte de toate igienizarea și purificarea zonei, fapt ce duce la creșterea investiției. Dat fiind faptul că o dezvoltare durabilă, așa cum este ea definită, ca fiind acea dezvoltare care răspunde nevoilor prezentului fără a compromite capacitatea generațiilor viitoare de a răspunde, la rândul lor, propriilor necesități, așa ar trebui ca orice intervenție pe un site industrial să răspunde și nevoilor viitorilor investitori.

Dotările de interes public necesare:

Ansamblul propus beneficiază de o locație care se află la cca 300-400m în raza de orice dotare necesară traiului corespunzător.

Dotările de interes public se compun dintr-o largă gamă aferentă unei zone de locuit și anume spații comerciale și de servicii la cca 100m, birou notarial, cabinet stomatologic, diverse firme, școală la cca 300m, biserică, grădiniță la cca 600m, școala se află în intersecția sos Vestului cu str Ghe Gr Cantacuzino.

CAPITOLUL 5 – OPORTUNITATEA INTERVENȚIEI URBANISTICE

Funcțiunile productive și de depozitare existente în zona studiată au fost înlocuite treptat cu funcțiuni comerciale și de servicii, constatându-se tendința de scoatere în afara localității a unităților generatoare de noxe pentru sănătatea populației.

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.

Ca volumetrie, înălțime, modul de ocupare și valorificare a terenului, finisaje și plastică arhitecturală, obiectivul propus nu deranjează în peisajul construit în ultimii 30 de ani și mai înainte.

Prin prezenta documentație se respectă și reglementările RGU art. 31, alin 3 cu privire la regimul de înălțime aprobat.

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

