

MEMORIU DE PREZENTARE

CAPITOLUL 1 – INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

- Denumirea proiectului : **RIDICARE RESTRICȚIE DE CONSTRUIRE** (nr. 168 A) și **MODIFICARE PUZ APROBAT** (nr. 170) : **SCHIMBARE DESTINAȚIE TEREN DIN „ZONĂ LOCUINȚE” ÎN „ZONĂ INSTITUȚII ȘI SERVICII” PENTRU AMPLASARE UNITĂȚI DE ÎNVĂȚĂMÂNT**
- Amplasament : municipiul PLOIEȘTI, Bd. Republicii **nr. 168 A și nr. 170**
- Faza de proiectare : **STUDIU DE OPORTUNITATE**
- Inițiator : **SC KINDEST GARDEN FAMILY SRL**, sediul mun. Câmpina, Bd. Carol I nr. 27, repr. asociat unic - administrator Albina Cornelia
- Proiectant : S.C. „ARHIZANE PLAN” S.R.L. PLOIEȘTI
- Nr. pr. / Data elaborării : **37 / sept. 2013**

CAPITOLUL 2 – SITUAȚIA EXISTENTĂ

2.1. Situația juridică a imobilului studiat

Imobilul (teren) – în suprafață totală de 4220 mp (din acte) este proprietatea **SC CARMISTIN SRL** și se compune din două parcele alăturate parțial (pe o lungime de 37,57 m) :

- **1720 mp**, NC nou 133686, Bd. Republicii nr. 168 A (T 65, A 8/17), conform contract de vânzare – cumpărare nr. 1409/14.12.2001 autentificat de BNP Terzea Matei Tiberiu din orașul Mizil, Hotărârilor emise de Judecătoria Ploiești și Extrasului de CFI nr. 53859/07.08.2013 eliberat de BCPI Ploiești
- **3170 mp**, NC nou 122607, Bd. Republicii nr. 170 (T 65, A 8/19), conform contractului de vânzare – cumpărare nr. 2700/07.05.2007 autentificat de BNP Sandu Aurelian și Extrasului de CFI nr. 53856/07.08.2013 eliberat de BCPI Ploiești

Ambele proprietăți au fost transmise de SC CARMISTIN SRL (proprietară) către SC KINDEST GARDEN FAMILY SRL (superficiară) conform contractului de constituire a unui drept de superficie asupra terenului nr. 1232/06.08.2013, autentificat de BNP Ioniță Aristița Adina din comuna Valea Călugărească (menționat și în cele două extrase sus amintite) – în vederea edificării unei grădinițe și construcții anexe, iar pe terenul de la nr. 170 pentru înființarea unui punct de lucru al superficiarei.

2.1. Încadrarea în localitate

Amplasamentul se află situat în zona de nord-vest a municipiului Ploiești, pe partea dreaptă a Bd. Republicii în sensul de mers spre Brașov, pe aceeași parte cu Hotel „Tudor” și cofetăria „Enescu” și respectiv, vizavi de porțiunea între intersecția bulevardului cu str. Buda (DJ 101) și str. Laboratorului.

Ambele terenuri sunt adiacente drumului puțurilor de apă nr. 14 și 15.

2.2. Accese

Terenul – în totalitatea sa – are acces la Bd. Republicii prin proprietatea situată la nr. 170.

2.3. Echiparea edilitară

Bd. Republicii beneficiază de echipare tehnico-edilitară completă : energie electrică, apă, canalizare, gaze, telecomunicații.

Între Bd. Republicii și parcela de la nr. 170 este poziționată aducțiunea magistrală de apă Firul 1 Movila Vulpii, care generează o restricție de construire pe o adâncime de 33,00 m / ax Bd. Republicii.

CAPITOLUL 3 – PREVEDERI DIN PLANURILE URBANISTICE ACTUALE

● Certificate de urbanism eliberate de primăria municipiului Ploiești pentru cele 2 amplasamente (în ordinea emiterii, n.n.) :

1. Pentru terenul (3170 mp) situat în Bd. Republicii nr. 170, beneficiar SC CARMISTIN SRL :
- **CU nr. 1053/21.08.2012** – „construire complex activități specifice pentru preșcolari și juniori”
 - Destinația stabilită cf. PUZ aprobat : locuințe colective în blocuri înalte (Lb)
 - funcțiunea dominantă : locuințe
 - funcțiuni complementare admise: pentru funcțiunea de locuință - instituții și servicii complexe, activități nepoluante, circulații pietonale, spații verzi (scuaruri)
 - UTR-N-7
 - indicatori urbanistici maximali conform PUZ aprobat cu HCL nr. 46/26.02.2009 :
 - POT = 50%
 - CUT = 4,2
 - Reg. înălțime = S+P+7-8 (Hmax = 32 m)
 - retragere / ax Bd. Republicii : 23,50 m
 - utilizări permise : locuințe colective, unități cazare, turism
 - utilizări permise cu condiții : comerț, servicii profesionale
 - utilizări interzise : orice fel de construcții, pentru alte funcțiuni.
 - s-a solicitat elaborare SA și avizare în CTATU Ploiești

2. Pentru terenul (1720 mp) situat în Bd. Republicii nr. 168 A (deși - ca suprafață - sunt invocate ambele terenuri – 4220 mp -, n.n. !!!), beneficiar : SC KINDEST GARDEN FAMILY SRL :

- **CU nr. 943/14.08.2013** : < studiu de oportunitate pt. întocmire și avizare PUZ pentru schimbare destinație teren din parțial „zonă căi de comunicație” și parțial „zonă tehnico-edilitară pentru captări de apă” în „zonă instituții și servicii” >

- Destinația stabilită prin planurile urbanistice actuale :
 - parțial zonă plantații de protecție
 - parțial zonă căi de comunicație (stradă propusă prin PUG)
 - parțial zonă tehnico-edilitară pentru captări de apă
- interdicție de construire până la elaborare PUZ/PUD
- UTR-N-7; PPr, CCR, TEca;
- indicatori urbanistici maximali :
 - POT = 50%
 - CUT = 1,5
- utilizări permise : rețele tehnico-edilitare aferente captărilor de apă, lucrări aferente rețelelor tehnico - edilitare; plantații protecție; construcții și amenajări pentru căi de comunicații rutiere, rețeaua de străzi din intravilan (drum propus prin PUG)
- utilizări interzise : unități economice poluante și care generează trafic intens; amenajări provizorii sau chioșcuri pe domeniul public
- utilizări permise cu condiții : oricare din utilizările permise, cu condiția unui PUZ/PUD aprobat prin HCL

Observații f. importante la CU nr. 943/2013:

a. La rubricile „Regimul economic” și „Regimul Tehnic” a fost omisă tocmai funcțiunea dominantă a terenului – „zonă instituții publice, servicii, funcțiuni de interes general, cu restricții de construire până la întocmire PUZ/PUD” – „IScxr” !!!!

În atare condiții, nici scopul înscris în acest Certificat de urbanism - „schimbare destinație teren din parțial zonă căi de comunicație și parțial zonă tehnico-edilitară pentru captări de apă în zonă instituții și servicii” - nu este corect !!!!!

b. De asemenea, nu este menționat nici PUZ „CARMISTIN” (HCL 46/2009) elaborat pentru terenul situat la nr. 170 (S = 3170 mp), care face parte din suprafața totală (Stotal real = 4220 mp) pentru care s-a eliberat certificatul de urbanism, menționată la „Regimul tehnic” și în cererea solicitantului (deși eronată !!!!)

Menționarea documentațiilor de urbanism aprobate și aflate în valabilitate este prevăzută în mod expres la art. 31 din Legea nr. 350/2001, modificat prin OUG 7/2011, aprobată cu modificări prin Legea nr. 190/2013 (publicată în MO 418/10.07.2013), iar certificatul este emis în 14.08.!!!!

c. Indicatorii urbanistici înscrși în acest CU sunt cei maximali, pentru întregul UTR – N – 7, ceea ce poate induce în eroare pe beneficiar și proiectant !!

Nicăieri nu se face referire că - în cazul construcțiilor de învățământ - se aplică prevederile din RGU, Anexa 2, pct. 2.2.2., respectiv POT maxim = 25% !!

● Alte documentații urbanistice aprobate în zona studiată :

► PUZ - SC CARMISTIN SRL - „schimbare destinație din zonă parțial de protecție sanitară și unități industrie nepoluantă în zonă destinată locuințelor”;

- amplasament : Bd. Republicii nr. 170;

- autor : SC ARHIPROIECT 2007 SRL (arh. Adriana Constantin); aviz CTATU nr. 004/10.02.2009; HCL nr. 46/26.02.2009 (pt. varianta 2 – cu acces direct din Bd. Republicii)

Obiectul PUZ – termen de valabilitate 5 ani – a constat în (sumar) :

- modificarea indicatorilor urbanistici (CUT : 4,2 ; regim înălțime : S+P+7-8E, H max 32 m)
- schimbare destinație funcțională din zonă industrială și de protecție sanitară în zonă rezidențială, pentru construire bloc locuințe

Notă :

- Până la această dată, pe terenul care a făcut obiectul acestui PUZ nu s-au realizat construcții sau alte amenajări.

► PUZ - PARASCHIV JUSTIN-OVIDIU și PARASCHIV ANDRA – „ridicare restricție de construire pentru extindere, supraetajare și recompartimentare locuință unifamilială, realizare piscină, amenajare peisajeră curte”, elaborat 2011

- amplasament : Bd. Republicii nr. 164

- autor : SC ARHIZANE PLAN SRL (arh. Andreea Aluchi)

Notă : Beneficiarii acestui PUZ sunt și administratori ai SC CARMISTIN SRL.

► PUD – HOTEL TUDOR - „ridicare restricție de construire pentru recompartimentare și transformare pod în mansardă, extindere și schimbare destinație din locuință în hotel *** ; elaborat 2009

- amplasament : Bd. Republicii nr. 166;

- autor : SC ARHIZANE PLAN SRL (arh. Andreea Aluchi)

► PUZ : BARBU ȘTEFANA – „modificare PUZ APROBAT - regim de înălțime și aliniere (pentru construire restaurant S+P+4); elaborat 2011

- amplasament : Bd. Republicii (UTR – N – 6, n.n.)

- autor : SC ARHIZANE PLAN SRL (arh. Andreea Aluchi)

CAPITOLUL 4 – PROPUNERI URBANISTICE

4.1. Construcții propuse

SC KINDESTGARDEN FAMILY SRL intenționează să edifice – într-o primă etapă – pe terenul de la nr. 168 A – o grădiniță de copii cu program prelungit (4 grupe cu 20-25 copii/grupă) – care să deservească populația de vârstă preșcolară (3 - 6 ani) din noul cartier de locuințe care s-a dezvoltat în această zonă.

Așa cum reiese din CU nr. 1053/21.08.2012 eliberat pentru terenul de la nr. 170, proprietarul de drept - SC CARMISTIN SRL – avea în vedere realizarea unei școli private precum și a întregii infrastructuri necesare desfășurării acestui tip activități (sală și terenuri de sport, piscină, locuri de joacă, spații verzi, alei, parcări, etc.)

a. Conform informațiilor f. sumare puse la dispoziție de proiectant – SC STUDIO 10 M SRL (memoriu CU, plan situație și partiu P+M), grădinița va fi structurată pe 2 nivele, cuprinzând ca funcțiuni principale :

- parter :
 - zona grupe de joacă și studiu
 - zona personal didactic și medical, sală festivități
 - zona bloc alimentar
 - zona anexe tehnice (CT, spălătorie, călătorie)
- mansardă : - zona de odihnă (copii)

Sc = 710 mp

Sd = 1052 mp

Observații privind amplasarea în teren a construcției proiectate (SC STUDIO 10 M SRL) :

Conform Extrasului de CF pentru Informare nr. 53859/07.08.2013 eliberat de OCPI Ploiești, terenul de la nr. 168 A (pe care se amplasează grădinița, n.n.) are în prezent o suprafață de **1720 mp** (și nu de 2500 mp cum a fost cumpărat inițial), astfel încât construcția proiectată de SC STUDIO 10 M SRL încalcă limita sudică actuală a proprietății CARMISTIN transmise către SC KINDEST GARDEN FAMILY SRL !

În consecință, clădirea va trebui reproiectată ca gabarit, pentru :

- a se încadra în limitele actuale ale terenului
- a permită accesul copiilor și personalului didactic la locurile joacă (posibil în zona de nord-est)
- a permită accesul auto pentru aprovizionarea blocului alimentar prin incinta proprietății (și nu dinspre drumul puțurilor !!!!).

b. Conform informațiilor (tabel) din proiectul „complex activități specifice pentru preșcolari și juniori” elaborat de SC PARALEL SRL pentru parcela de la nr. 170 - în suprafață de 3170 mp -, obiectivul este structurat pe 3 corpuri de clădire P+1 - 2, rezultând următorii indicatorii spațiali și urbanistici :

Sc = 1600 mp (real 1623 mp, n.n.)

Sd = 2812 mp (real : 3242 mp, n.n.)

POT = **50,47 %** (real : 51,20 %, n.n.)

CUT = 0,9 (real : 1,02, n.n.)

Se constată că – raportat la suprafața lotului – POT este dublu față de prevederile RGU (25 %) !!!!

Reamintim că această mențiune expresă prevăzută de RGU privind unitățile de învățământ – nu a fost înscrisă în certificatul de urbanism nr. 1053/21.08.2012, inducând în eroare proiectantul și beneficiarul (așa cum am precizat în capitolul anterior), întrucât POT= 50 % propus prin PUZ CARMISTIN - se referă la „zona locuințe colective în blocuri înalte” (funcțiuni ce nu pot fi asimilate)!

c. Conform proiectelor mai sus prezentate, cele două obiective propuse (et.1+2) însumează :

Sc = 2333 mp

Sd = 4294 mp.

Raportat la suprafața totală a celor două loturi (4220 mp), rezultă următorii indicatori urbanistici :

POT = 55,30 %

CUT = 1,02

Chiar și în acest caz, se constată că se depășește indicatorul POT prevăzut în RGU !!

Pentru a se încadra în prevederile RGU, cele 2 obiective propuse vor trebui să însumeze maxim **1055 mp** !!!

Astfel, și obiectivul propus pe parcela de la nr. 170 va trebui redimensionat pentru a permite :

- încadrarea în indicatorul urbanistic POT maxim = 25%
- rezolvarea unei circulații fluente în cadrul ansamblului și a numărului de locuri de parcare (conform pct. 5.6. din Anexa nr. 5 la RGU), necesar ambelor obiective
- asigurarea spațiului necesar pentru curtea de recreație, terenurile+instalațiile sportive și zona spații verzi (total 75 % din suprafața totală a parcelei - conform pct. 2.2.2. din Anexa nr. 2 la RGU).

4. 2. Propuneri urbanistice

În consecință, prin prezenta documentație se propun următoarele :

- ridicare restricție de construire pentru terenul situat la nr. 168 A (St = 1720 mp)
- modificare PUZ CARMISTIN (aprobat) elaborat pentru terenul situat la nr. 170 (St = 3170 mp) - prin **schimbare destinație teren din „zonă locuințe” în „zonă instituții și servicii”**
- ambele parcele (S total = 4220 mp) vor avea ca destinație funcțională : „zonă instituții și servicii”, **subzona – „unități de învățământ”**, cu următorii indicatori urbanistici maximali :
 - o **POT = 25 %** (conform RGU, Anexa 2, pct. 2.2.2.)
 - o **CUT = 1,5** (conform PUG aprobat)
 - o **Regim de înălțime S/D + P+ 4**
- retrageri :
 - o între 10,0 – 14,0 m / ax drum puțuri
 - o 33,0 m / ax Bd. Republicii (conform PUG aprobat)
 - o min 3,0 m / limitele laterale și posterioare ale parcelelor
- accese, circulații, parări :
 - o accesul auto și pietonal la cele două obiective/parcele se va realiza dinspre Bd. Republicii, respectiv numai prin lotul de la nr. 170 (nu prin drumul puțurilor)
 - o circulația interioară va fi rezolvată printr-o alee carosabilă (2 fire) care să deservească ambele obiective/parcele (prevăzută cu platformă de întoarcere la capăt) și care să permită accesul pe 3 laturi la ambele obiective conform normelor PSI, precum și pentru evacuări în caz de urgență (calamități)
 - o parări : numărul locurilor de parcare va fi stabilit conform RGU, Anexa 5, pct. 5.6.

Notă f. importantă : În situația realizării unei centurii ocolitoare pe traseul existent al drumului puțurilor (conform prevederilor PUG), drumul interior poziționat ca traseu prin prezenta documentație va putea fi trecut în domeniul public al municipiului și înglobat în profilul transversal propus (4 fire) !

În această situație, accesul la fiecare din cele 2 obiective propuse se va putea realiza și separat, respectiv direct din drumul public nou creat, iar incintele vor putea fi reconfigurate în acest sens (circulații interioare, spații verzi, curte de recreație, terenuri de sport, locuri de joacă, etc.)

CAPITOLU 5 - OPORTUNITATEA INVESTIȚIEI

Obiectivele propuse vor rezolva necesarul de unități de învățământ școlar și preșcolar din cartier.

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

Întocmit,
drd. arh. Andreea Aluchi