

MEMORIU DE PREZENTARE

CAPITOLUL 1 – INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

- Denumirea proiectului : **MODIFICARE CUT PENTRU AMPLASARE IMOBIL LOCUINȚE COLECTIVE**
- Amplasament : **municipiul PLOIEȘTI, str. Tazlău nr. 4A**
- Faza de proiectare : **STUDIU DE OPORTUNITATE**
- Beneficiar : **DAVID MIHAI FLORIN**, domiciliul : com. (sat) Gura Vitioarei nr. 51A, jud. Prahova
- Proiectant : **S.C. „ARHIZANE PLAN” S.R.L. PLOIEȘTI**
- Nr. pr./data elaborării : **40 / oct. 2015**

1.2. Obiectul lucrării

Obiectul documentației îl constituie analiza posibilităților de modificare a indicatorului urbanistic CUT, în vederea amplasării pe acest amplasament a unui **imobil pentru locuințe colective, cu regim de înălțime S + P + 4 etaje**.

Imobilul (NC 131478) - teren **1863 mp** din măsurători (1890 p din acte) - este proprietatea dlui. David Mihai Florin, conform contractului de vânzare – cumpărare nr. 4260 / 22.10.2014 autentificat de SPN Tudose Maria și Tudose George-Radu din municipiul Ploiești.

CAPITOLUL 2 – SITUAȚIA EXISTENTĂ

2.1. Încadrarea în localitate, evoluția zonei

► Amplasamentul este situat în Cartierul Malu Roșu, în zona cuprinsă între str. Malu Roșu, Tazlău, Profesorilor și Rubinelor, respectiv în spatele Școlii nr. 3 – „Profesor Nicolae Simache”.

Trama stradală și fondul locativ din acest perimetru s-a menținut ca atare, fără intervenții semnificative. Pe latura de sud a str. Profesorilor s-a dezvoltat o zonă comercială, compusă din clădiri P, P+1 (M), realizate într-un eclectism total stilistic, funcțional și cromatic.

Pe latura de est a str. Tazlău sunt numai construcții rezidențiale P, P+1, cu excepția unui mic depozit de optică medicală situat la parterul de la nr. 2A . Datorită loturilor înguste, cu suprafețe mici – majoritatea clădirilor sunt așezate fie pe calcan, fie foarte aproape de aliniament.

O situație asemănătoare este pe str. Rubinelor, cu care amplasamentul studiat se învecinează pe latura de est.

Blocurile de locuințe de pe latura vestică a str. Tazlău sunt în regim de înălțime P+4.

Școala nr. 3 se compune din 2 corpuri P+2, o sală de sport (P+1) și un corp de legătură (P).

► Terenul studiat a fost retrocedat foștilor proprietari în baza Legii nr. 10/2001, ca urmare a aplicării Dispoziției nr. 2829/21.04.2009 emisă de primăria municipiului Ploiești.

În prezent, terenul este liber, parțial neîmprejmuit și acoperit de vegetație arbustivă sporadică, constituind un pericol pentru populația din zonă (loc de depozitare necontrolată a gunoaielor – vezi foto – și refugiu pentru câini vagabonzi).

2.2. Circulația, accese

Amplasamentul are acces din str. Tazlău prin servitutea de trecere auto și pe jos (132 mp din acte, 128 mp din măsurători) instituită pe domeniul public al municipiului Ploiești (drum acces serviciu pentru Școala nr. 3).

Servitutea are dimensiuni de cca 22,00 x 6,00 m.

Str. Tazlău prezintă profilul existent „a – a” :

- 6,00 m : parte carosabilă
- 2 x 1,00 m : trotuar

2.3. Echiparea edilitară

Zona beneficiază de echipare edilitară completă : energie electrică, apă, canalizare, gaze, telecomunicații.

CAPITOLUL 3 – PREVEDERI DIN PUG APROBAT

Conform certificatului de urbanism nr. 970/17.08.2015, PUG amplasamentul este situat în :

- **UTR – N3** - „zona rezidențială cu regim de înălțime P+2 - 4, P+5 - 10 (inclusiv funcțiuni complementare” – „Lb”

Indicatorii urbanistici maximali :

- POT : 50%
- CUT : 1,50

- retrageri / aliniament : 3,0 m (locuințe), respectiv 5,0 (alte destinații)

- retragerea minimă obligatorie față de limitele laterale și posterioară : conform Cod civil

- împrejmuiri : decorative la aliniament (Hmax = 1,80 m), opace pe limitele laterale și posterioare (Hmax = 2,00 m)

- Utilizări permise : locuințe în blocuri; instituții publice; servicii profesionale, sociale și profesionale; comerț, activități nepoluante

- Utilități interzise : - orice unități economice poluante și care generează trafic intens; locuințe pe parcele care nu îndeplinesc condițiile de suprafață minimă și front la stradă conf. art. 30 din RGU

CAPITOLUL 4 – PROPUNERI

4.1. Construcții propuse :

Pe acest amplasament se intenționează edificarea unui imobil de locuințe colective (bloc, cu 1 - 2 scări), pentru care se propun următorii indici spațiali :

- regim de înălțime : S+P+4 (la subsol : parcare și spații tehnice)
- suprafața construită : 670 mp
- suprafața desfășurată supaterană : 3350 mp
- capacitate : 30 apartamente (6 apartamente / nivel)

Indicatori urbanistici :

	PROPUNERE	PUG
- POT %	50	50
- CUT	1,80	1,50
Reg. înălțime supateran	P+4	P+2-4; P+5-10

4.2. Propuneri urbanistice :

● **modificare CUT aprobat, de la 1,50 la 1,80** - conform prevederilor de la art. 32, alin. (7) Legea nr. 350/2001, cu modificările și completările ulterioare (vezi Legea nr. 190/26.06.2013 de aprobare și modificare a OUG nr. 7/2011)

● **circulația** :

- accesul auto și pietonal : pe aleea de servitute, conform prevederilor din c.v.c;
- parări :
 - subteran (subsol bloc)
 - suprateran

Notă : Modul de rezolvarea a accesului, circulației și a spațiilor de parcare din incintă vor fi detaliate la fazele următoare de proiectare, în baza unui proiect de specialitate.

- **utilitățile** : prin racordarea / extinderea (după caz) a rețelelor tehnico edilitare existente în zonă
- **edificabil** : 3,0 m față de toate laturile incintei
- **spații verzi** : cu caracter decorativ

Se mențin din PUG aprobat :

- destinația urbanistică : „zonă rezidențială cu regim de înălțime P+2 - 4, P+5 - 10 (inclusiv funcțiuni complementare” – „Lb”
- POT = 50%
- prevederile referitoare la asigurarea însoririi (conf. OMS nr. 119/2014)
- utilizări permise și interzise

CAPITOLUL 5 – OPORTUNITATEA INVESTIȚIEI

Prin rezolvarea funcțională, volumetria spațială, aspectul fațadelor și regimul de înălțime P+4, clădirea proiectată se va încadra în tipologia blocurilor existente în zonă.

Realizarea acestui imobil rezidențial va contribui la mobilarea urbanistică a zonei – prin fructificarea unui teren viran - și va spori fondul locativ al municipiului Ploiești.

Prin PUZ se va studia zona cuprinsă între străzile Malu Roșu, Tazlău, Profesorilor și Rubinelor.

Toate costurile privind realizarea investiției (construcții, infrastructură, amenajări), inclusiv cele legate de proiectare (urbanism, arhitectură, avizare, aprobare) vor fi suportate în totalitate de către investitor.

Întocmit,
arh. Andreea Aluchi