

MEMORIU DE PREZENTARE

CAPITOLUL 1 – INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

- Denumirea proiectului : **SCHIMBARE DESTINAȚIE DIN „ZONA CU FUNȚIUNI COMERCIALE ȘI DE SERVICII” ÎN „ZONA DE LOCUINȚE COLECTIVE” ȘI MODIFICARE INDICATORI URBANISTICI PENTRU CONSTRUIRE BLOC DE LOCUINȚE S(D)+P+2+M**
- Amplasament : municipiul **PLOIEȘTI**, str. Veronica Micle nr. 23
- Faza de proiectare : **STUDIU DE OPORTUNITATE**
- Inițiatori :
 - **AMUZA AURELIAN și AMUZA ROXANA – LOREDANA**
domiciliu : mun. Ploiești, str. Gheorghe Grigore Cantacuzino nr. 242, et. 5, ap. 22
 - **GHEORGHE CARMEN – NICOLETA, GHEORGHE EDUARD – CĂTĂLIN, GHEORGHE COSMIN – CIPRIAN, GHEORGHE SEBASTIAN - TOBIAS**
domiciliu : com. (sat) Bucov nr. 1225
- Proiectant : **SC ARHIZANE PLAN SRL**
- Nr. pr. / Data elaborării : **6 / ian. 2018**

CAPITOLUL 2 – SITUAȚIA EXISTENTĂ

2.1. Situația juridică a imobilului

Imobilul (NC nou 133621 / NC vechi 5502) - teren în suprafață de 608 mp din măsurători (626 mp din acte) este situat în intravilan, fiind proprietatea indiviză a soților Amuza Aurelian și Amuza Roxana – Loredana și numiților Gheorghe Carmen - Nicoleta, Gheorghe Eduard - Cătălin, Gheorghe Cosmin - Ciprian, Gheorghe Sebastian - Tobias conform contractului de vânzare – cumpărare nr. 56/14.01.2008 și Certificatului de moștenitor nr. 55 din 17.04.2014, ambele autentificate de BMP Asociați Frâncu Matei și Tomescu Alice-Cristina din mun. Ploiești.

2.2. Încadrarea în localitate

Terenul este situat în „Cartierul Sud”, având ca vecinătăți :

- la N : str. Veronica Micle (L = 26,12 m)
- la E : propr. Dumitru Stelian (nr. 21) și propr. str. Cheia nr. 9 (L total = 24,29 m)
- la S : str. Cheia (L = 25,22 m)
- la V : propr. Mihai Marin (nr. 25) și propr. str. Cheia nr. 5 (L total = 23,98 m)

2.3. Accese, echipare edilitară

• Terenul este situat între străzile Veronica Micle și Cheia, ambele cu sens unic (dinspre Piața 1 Decembrie spre str. Bobâlna).

Str. Veronica Micle are un profil de 8,50 m între aliniamente, cu 5,50 m parte carosabilă, iar str. Cheia - un profil de 4,00 m între aliniamente cu 2,50 m parte carosabilă.

- În zonă sunt rețele de energie electrică, apă, canalizare, gaze, telecomunicații.

CAPITOLUL 3 – PREVEDERI DIN PLANURILE URBANISTICE ACTUALE

Conform PUZ „Zona Gării de Vest – artera de legătură Sud – Vest”, aprobat cu HCL nr. 384 din 24.11.2009, modificat și prelungit valabilitatea prin HCL nr.112/27.03.2015 și certificatului de urbanism nr. 1113/15.09.2017 eliberat de primăria municipiului Ploiești :

- terenul este afectat de realizarea unei străpungeri – artera de circulație cu lățime de 16,0 m care va face legătura între str. Depoului și Str. Veronica Micle
- destinația urbanistică (conform PUZ aprobat) :
 - o „CS” - subzona cu funcțiuni comerciale și de servicii
 - o „CS1” - subzona cu regim de înălțime P+2, amplasate cuplat
- UTR S – 3
- indicatori urbanistici maximali : POT= 60%; CUT=1,8; Regim de construire : înșiruit
- parcelă neconstruibilă d.p.d.v. al frontului la stradă și al suprafeței minime a parcelei
- conform PUZ, în zona „CS1”, se consideră ca fiind construibile parcelele cu suprafața de minim 800 mp și front la stradă de minim :
 - o 15 m, în cazul construcțiilor înscrise între 2 calcan laterale
 - o 20 m, în cazul construcțiilor cuplate la un calcan lateral sau izolate
- regim de înălțime : max P+2
- distanța între clădirile amplasate pe aceeași parcelă : 6 m
- retragerea minimă obligatorie față de aliniamentul str. Veronica Micle : 6,0 m
- Utilizări funcționale (sumar) :
 - o permise :
 - funcțiuni comerciale și servicii de interes general
 - mici unități productive manufacturiere și de depozitare mic-gros
 - locuințe cu partiu special, având incluse spații pentru profesii libere
 - o interzise :
 - activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat
 - construcții provizorii, depozite en-gros, etc.

CAPITOLUL 4 – PROPUNERI

2.1. Construcții propuse

Conform PAC, pe acest teren se intenționează amplasarea unui bloc de locuințe cu regim de înălțime S+P+2E+Mp.

- Compartimentare :
 - subsol : 10 locuri parcare, 8 boxe, adăpost ALA
 - P, E1, E2 : total 12 apartamente (din care 6 ap. cu 2 camere, 6 ap. cu 3 camere)
 - Mp : 2 apartamente cu 3 camere, terase
- Indicatori spațiali și urbanistici rezultați :
 - supr. constr. = 351,00 mp
 - supr. desf. = 1216,00 mp (suprateran)
 - POT = 57,70 %
 - CUT = 2,0
- Circulații, spații verzi
 - dale înierbate = 104 mp
 - spații verzi : 65 mp
- Împrejmuiri
 - opace pe laturile de est și vest, H = 2,0 m
 - transparentă la str. Cheia, cu poartă pietonală

2.2. Propuneri urbanistice

• schimbare destinație teren din „zonă cu funcțiuni comerciale și de servicii” – „CS” în „**zonă locuințe colective**” – „Lb”

• modificare indicatori urbanistici maximali :

- POT = 60 % (conf. PUZ aprobat)
- CUT = 2,16 (permis prin Lege), față se 1,8
- RÎ = S/P+2+M (față de P+2)

• modificare caracteristici parcelă construibilă (minim 600 mp în loc de minim 800 mp) și mod de amplasare a construcțiilor pe lot („izolat” în loc de „înșiruit” sau „cuplat”)

• accesul auto la parcare din subsol clădire : din str. Veronica Micle

- accesul pietonal în incintă : din ambele străzi
- accesul locatarilor în clădire : pe latura de vest
- parcare supraterană (8 locuri) va fi amenajată pe o platformă din dale înierbate, având lățimea de 6,0 m și acces direct din str. Veronica Micle (astfel, zona de parcare va corespunde prevederilor din PUZ aprobat - „spațiu verde aferent circulației rutiere”)

• retragerea construcției :

- 6,0 m / aliniamentul la str. Veronica Micle (conform PUZ aprobat)
- 2,00 m / limitele de est și vest
- 0,00 m / limita de sud

• utilități : prin racordare la rețelele tehnico-edilitare existente (energie electrică, apă, canal, gaze)

- evacuarea deșeurilor menajere : containere amplasate pe o platformă gospodărească cu acces din str. Cheia pentru echipajele de salubritate

• se mențin prevederile din PUZ aprobat pentru celelalte parcele din zona studiată (încadrare funcțională, indicatori urbanistici maximali, etc.)

• suprafața studiată : 951 mp, din care :

- 608 mp : proprietate privată fam. Amuza Aurelian și fam. Gheorghe Carmen)
- 343 mp: proprietate publică de interes local (străzile Veronica Micle și Cheia)

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.

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 investitori.

Întocmit,
arh. Andreea Aluchi