

MEMORIU DE PREZENTARE

CAPITOLUL 1 – INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

- Denumirea proiectului : **SCHIMBARE DESTINAȚIE TEREN ÎN „ZONA MIXTĂ : LOCUINȚE COLECTIVE ÎNALTE / INSTITUȚII ȘI SERVICII” ȘI ATRIBUIRE INDICATORI URBANISTICI**
- Amplasament : municipiul **PLOIEȘTI**, str. Sondelor 62 A
- Faza de proiectare : **STUDIU DE OPORTUNITATE**
- Inițiatori : **DAVID C. MIHAI FLORIN PFA**, sediul : mun. Ploiești, str. Cerceluș nr. 35
- Proiectant : **SC ARHIZANE PLAN SRL**
- Nr. pr. / data elaborării : **1 / ian. 2019**

CAPITOLUL 2 – SITUAȚIA EXISTENTĂ

2.1. Situația juridică

Terenul studiat (8572 mp) este situat în intravilan și se compune din :

- **6100 mp** (NC 134640, 134641, 132343) : proprietate a dlui David Mihai Florin și face parte din patrimoniul de afectare al firmei DAVID C. MIHAI-FLORIN PFA, conform contractelor de vânzare-cumpărare nr. 2914/29.06.2018, nr. 3701 și nr. 3700 din 07.08.2018, toate autentificate de SNP Tudose Maria și Tudose George-Radu din municipiul Ploiești
- **2472 mp** : str. Vornicei (domeniu public al municipiului Ploiești)

Notă : Conform actelor prezentate, adresa actuală a imobilului este „str. Sondelor nr. 62A”, întrucât a provenit din dezmembrarea succesivă a unui teren care a avut inițial această adresă (propr. ASTRA).

Practic, terenul are acces la str. Vornicei, urmând a se stabili adresa poștală reală prin solicitarea unui certificat de nomenclatură stradală

2.2. Încadrarea în localitate

Terenul este situat în „Cartierul 9 Mai”, având ca vecinătăți :

- la NV : str. Vornicei
- la NE : teren cu construcții (sediu administrativ S+P+1+M și bloc locuințe S+P+4)
- la SE : teren liber (SC NEW CENTURY DEVELOPMENT SRL; NC 3634)
- la SV : domeniu public (conduce termoficare suprateerane)

2.3. Accese, echipare edilitară

Terenul are acces direct la str. Vornicei. Strada prezintă profilul „A – A” existent (12,00 -15,00 m între aliniamente) :

- 7,00 m : parte carosabilă
- 2,00 m : trotuar pe partea stângă
- 3,00 – 6,00 m : parcare pe dale înierbate, pe partea dreaptă (a amplasamentului)

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

CAPITOLUL 3 – PREVEDERI DIN PLANURILE URBANISTICE ACTUALE

► Teritoriul ce face obiectul prezentei documentații a fost studiat în cadrul PUZului „ZONA GARA DE VEST – ARTERA DE LEGĂTURĂ SUD – VEST”, aprobat prin HCL nr. 384/24.11.2009.

Obiectul PUZ l-a constituit valorificarea zonei cuprinse între Gara de Vest și Gara de Sud și se desfășoară de-a lungul străzilor Libertății și Depoului, având în vedere noile tendințele de dezvoltare după 10 ani de la aprobarea PUG.

Unul din polii de interes studiați prin PUZ a fost și zona fostei Rafinării ASTRA, pentru care s-a propus conversia funcțională către mici activități productive (nepoluante), servicii și spații verzi.

În consecință, destinația funcțională a amplasamentului studiat este pentru „**zonă mixtă : unități industriale, servicii și spații verzi**” (Inex/ISr/Ppr).

Conform CU nr. 1338/12.10.2018, indicatorii urbanistici maximali sunt :

- POT = 50%; CUT = 1,5

Notă : Reglementările propuse vizau terenuri proprietate a persoanelor fizice și juridice.

La acea dată (2009), documentația nu a fost supusă consultării populației, această prevedere legală devenind obligatorie prin Ord. MDRT nr. 2701/2010.

• În anul 2015, s-a reluat studiul zonei prin proiectul „MODIFICARE PUZ ZONA GĂRII DE VEST – ARTERA DE LEGĂTURĂ SUD – VEST”, aprobat prin HCL nr. 112/27.03.2015.

Această documentație **a vizat strict traseul arterei de legătură** între cele două gări feroviare, compus din străzile Libertății, Sondelor, Depoului și Piața 1 Decembrie 2018, fără a face referire la destinațiile zonelor funcționale, indicatori urbanistici ale acestora, etc.

► Alte documentații urbanistice aprobate în zonă :

1. PUZ „construire locuințe colective S+P+4 – S+P+12”; str. Vornicei f.n.; Supr. teren = 5000 mp

- inițiator : SC APRODEM SA

- autor : BIA nr. 9 (arh. Simona Gabriela Vâlcu)

- aprobat cu HCL nr. 151/27.06.2007

Prin PUZ s-au stabilit următoarele :

- zona funcțională : locuințe colective și funcțiuni complementare (servicii, comerț, birouri, etc) – „Lbx”

- POT = 40% ; CUT = 2,5; înălțime = 17 – 45 m

- retrageri : 22 m / ax str. Vornicei

2. PUZ „modificare indicatori urbanistici și reconversie funcțională pentru construire ansamblu locuințe colective S+4-6 cu funcțiuni complementare”; str. Sondelor 62A; Supr. teren = 43 649 mp

- inițiatori : SC APRODEM SA, SC WOMA ECOSERV CONSTRUCT SRL, SC BDS GROUP

- autor CPS – CITY PLANNING STRATEGIES SRL (dr. arh. Simona Munteanu)

- aprobat cu HCL nr. 485/20.12.2012, rectificat și aprobat cu HCL nr. 281/26.07.2013

Prin PUZ s-au stabilit următoarele :

- zona funcțională :

- locuințe cu regim mediu de înălțime – „Lbi”

- POT = 35% ; CUT = 2,5; RÎ = S+P+2

- instituții și servicii profesionale – „Is”

- POT = 35% ; CUT = 2,5; RÎ = S+P+4-6

- căi de comunicație rutieră – „Ccr”

- retrageri : minim 5,0 m / aliniament

CAPITOLUL 4 – PROPUNERI

► Pe acest teren se intenționează amplasarea a 3 blocuri 2S+P+8 cu spații comerciale și diverse servicii la parter, alei carosabile și pietonale, spații verzi, împrejurire.

Indicatori spațiali și urbanistici (informativ) :

- total apartamente = 248
- supr. constr. totală = 2710,70 mp
- supr. desf. totală = 24396 mp (suprateran)
- supr. totală subsoluri = 9000 mp (2 niveluri garaje)
- POT rezultat = 44,4 %
- CUT rezultat = 3,99

Locurile de parcare (total 332) vor fi amplasate pe 2 nivele în subsolurile celor 3 blocuri.

► În acest scop, prin prezenta documentație se propune :

• schimbare destinație teren din „zonă mixtă : unități industriale, servicii și spații verzi” - „Inex/ISr/Ppr” parțial în :

- „**zona mixtă : locuințe colective înalte / instituții și servicii**” – „**Lb / IS**”, pentru care se propun ca indicatori urbanistici maximali :

- POT = 50 %
- CUT = 4,0
- RÎ = 2S+P+8 (Hmax = 28 m)

- „**zona perdele de protecție**” – „**Ppr**” (fâșie cu lățimea de 4,00 m pe laturile de N, E și S a incinte)

Notă f. importantă :

Propunerea de atribuire CUT = 4,0 se justifică prin permisiunile acordate de Legea nr. 350/2001 cu modificările și completările ulterioare, art. 32, alin. (8) care exclude de la aplicarea prevederilor alin. (7) construcția de supermagazine și hipermagazine.

• Accesul în incintă se va face dinspre strada Vornicei, cu separarea fluxurilor pentru locuințe și alte spații funcționale

Parcarea autovehiculelor se va asigura exclusiv în cadrul incintei

Pentru str. Vornicei se propune amenajarea - în limitele existente - conform profilului „A – A” propus :

- 7,00m : parte carosabilă
- 2,00 m : trotuar pe partea stângă
- 5,00 m (parcare pe dale înierbate) + 1,00 m (trotuar) pe partea dreaptă (a amplasamentului)

• Retrageri (informativ) :

- 5,00 m / aliniamentul la str. Vornicei
- 4,00 m / celelalte limite ale incintei

• Utilități : prin racordare la rețelele tehnico-edilitare existente (energie electrică, apă, canal, gaze, telecomunicații și după caz, termoficare)

• se mențin prevederile din PUG și PUZ-urile aprobate pentru celelalte parcele din zona învecinată (încadrare funcțională, indicatori urbanistici maximali, etc.)

- În consecință, întrucât :
- PUZ aprobat în 2009 este expirat
 - prevederile PUZ din 2015 au vizat strict traseul arterei de legătură, nu și zonele funcționale
 - tendința actuală de dezvoltare a zonei este pentru locuire și servicii (așa cum reiese din PUZ-urile susmenționate)

prin prezenta documentație se solicită punctul de vedere al CTATU mun. Ploiești privind inițierea unui PUZ prin care să fie schimbată destinația funcțională a terenului în scopul solicitat de beneficiar.

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 investitorul interesat.

Întocmit,
arh. Andreea Aluchi