

# MEMORIU DE PREZENTARE

## CAPITOLUL 1 – INTRODUCERE

### 1.1. Date de recunoaștere a documentației

- Denumire proiect : **RIDICARE RESTRICȚIE DE CONSTRUIRE ȘI SCHIMBARE DESTINAȚIE TEREN ÎN „ZONA MIXTĂ : LOCUINȚE COLECTIVE / INSTITUȚII ȘI SERVICII”, MODIFICARE RETRAGERI ȘI ATRIBUIRE INDICATORI URBANISTICI PENTRU AMPLASARE IMOBILE 2S+P+4E (LOCUINȚE ȘI SERVICII, COMERȚ ȘI FUNCȚIUNI CONEXE)**
- Amplasament : municipiul **PLOIEȘTI**  
str. T. Vladimirescu nr. 11-13 (NC 146082)  
str. Mărășești nr. 70 (NC 122998)
- Faza proiectare : **STUDIU DE OPORTUNITATE**
- Beneficiar : **SC VAMT EXPERT IMOB SRL**, sediul : com. Păulești, str. Magnoliei  
repr. administrator Nedelcu Vasile
- Proiectant : **SC ARHIZANE PLAN SRL**
- Nr. pr. / data : **50 / iul. 2021**

## CAPITOLUL 2 - SITUAȚIA EXISTENTĂ

### 2.1. Situația juridică a terenului

Terenul studiat (**9092 mp**) este situat în intravilan și se compune din :

Imobil	Adresa	Supr. (mp)
NC 122998	Str. Mărășești nr. 70	2350 <sup>1</sup>
NC 146082	Str. Tudor Vladimirescu nr. 11 – 13	1635 <sup>2</sup>
NC 131701	Str. Mărășești	361 <sup>3</sup>
NC 136701	Str. Mărășești	192 <sup>3</sup>
neintabulat	Str. Mărășești	829 <sup>3</sup>
NC 123725	Str. Tudor Vladimirescu nr. 9	714 <sup>3</sup>
NC 8874	Str. Tudor Vladimirescu nr. 15	1279 <sup>3</sup>
drum (parțial)	Str. Mărășești	534 <sup>4</sup>
drum (parțial)	Str. Tudor Vladimirescu	1198 <sup>4</sup>
Total studiat		9092

<sup>1</sup> proprietate SC VAMT EXPERT IMOB SRL conform c.v.c. nr. 281/03.02.2021 \*

<sup>2</sup> proprietate SC VAMT EXPERT IMOB SRL conform c.v.c. nr. 280/03.02.2021 \*

<sup>3</sup> proprietăți particulare

<sup>3</sup> domeniu public local

\* autentificate de SPN „EQUITAS” din mun. Ploiești

Imobilele cu NC 122998 și 146082 au constituit cândva incinta unei secții a „EXTRAPAN” (care a preluat activele fostei „Întreprinderi de Panificație și Paste Făinoase Ploiești”, cea mai importantă unitate de profil din județul Prahova). Pana sa fie cumparata de actualii investitori zona era una insalubra, plina de mirosuri pestilentiale si depozit de deseuri.

**Notă** : Construcțiile (ruine) existente la adresa din str. Mărășești nr. 70 vor fi demolate (în baza unei autorizații de desființare și a documentației aferente), cu excepția Punctului Trafo – corp C4. Cele 2 parcele vor fi alipite, vor primi un alt număr cadastral și vor face obiectul studiului PUZ.

## **2.2. Încadrarea în localitate, situația actuală**

Terenurile cuprinse în zona de studiu (impusă ca suprafață de către autoritatea avizatoare) sunt situate între strada Mărășești, la sud (vizavi de clopotnița Bisericii Sf. Haralambie) și strada Tudor Vladimirescu, la nord.

Zona de studiu impusa de catre autoritatea avizatoare conform notificare face parte dintr-o zonă rămasă destructurată în urma demolărilor începute în anii 80. Imobilul se află situat ca o enclava într-un fond construit preexistent care cuprindea clădiri de mici și medii dimensiuni care urmau să fie propuse pentru desființare odată cu modernizarea străzilor Marasesti și Cantacuzino.

Din fericire anii 90 au salvat proprietatea privată dând posibilitatea dezvoltării parcellarului și a clădirilor conform PUG aflat în vigoare, acesta identificând zonele de interes și cu potențial urbanistic, potențând prin instituirea unor reglementări destul de laxe astfel încât să existe posibilitatea dezvoltării atât pe orizontală a serviciilor cât și pe verticală a funcțiunii rezidențiale.

Fabrica Extrapan, pe ruinele careia se va edifica noul ansamblu era cea mai importantă producătoare de făină de grâu, de panificație, de biscuiți și de paste făinoase din Prahova. Cum pe vremea lui Ceaușescu nu existau brutării private, necesarul de produse pentru consum era asigurat de aceasta.

Pentru desfacere produse de panificație s-a realizat un magazin la poartă- actualmente ruina. Prin anii 1943, aici se înființa prima brutărie. În 1959, în anii de glorie ai regimului de tristă amintire, a devenit „Întreprinderea de Panificație și Paste Făinoase Ploiești”.

După 1990, întreprinderea și-a schimbat denumirea, iar cinci ani mai târziu, fabrica a fost privatizată. În 2001, Primăria vota în Consiliul Local asocierea, pe o perioadă de 15 ani, cu SC Extrapan SA, pentru amplasarea unui număr de 20 de spații comerciale pe teritoriul orașului.

După desființarea Extrapan SA, parte din construcții au fost demolate sau devalizate (cele dinspre str. Tudor Vladimirescu), iar cele dinspre str. Mărășești – lăsate în paragină, incinta devenind depozit de gunoarie menajere, cadavre de animale, etc., un real pericol pentru securitate și sănătatea riveranilor.

Astăzi curtea a fost salubrită și tot gunoiul a fost îndepărtat, iar actualul investitor a demarat procedura de desființare a ruinelor fostei fabrici.

- Indicatori urbanistici raportați la parcela NC 146082 (str. Tudor Vladimirescu nr. 11-13) :  
existent  
POT = 0%  
CUT = 0

• Pe terenul cu NC 122998 (St = 2350 mp) există următoarele clădiri (structura zidărie portantă / cadre beton; anul construcției 1914; stare ruină; deconectate de la utilități) :

- C1 : centrală termică; parter; Sc/Sd = 29 mp
- C2 : hală producție; P+2; Sc = 296 mp; Sd = 888 mp
- C3 : hală producție; parter; Sc/ Sd = 180 mp
- C4 : punct trafo; parter Sc/Sd = 39 mp \*

\* se menține

### Indicatori spațiali și urbanistici :

Indicatori spațiali și urbanistici	Înainte de demolare	După demolare
- supr. constr. (mp)	544	39
- supr. desf. (mp)	1136	39
- POT %	23,15	1,66
- CUT	0,48	0,016

- Vecinătăți imediate ale terenurilor proprietate SC VAMT EXPERT IMOB SRL :

- la N : str. Tudor Vladimirescu (deschidere de 48,12 m)
- la E : NC 123725 (locuință P); imobil neintabulat (locuință P)
- la S : str. Mărășești (deschidere de 25,24 m)
- la V : NC 8874 (locuință P+1); NC 136701 și NC 131701 (locuințe P)

### **2.3. Accese, echipare edilitară**

- Profile străzi (în dreptul terenului studiat) :

- Str. Tudor Vladimirescu prezintă un profil existent de 13,00 – 13,50 m între aliniamente :
  - 7,00 m : parte carosabilă
  - 3,00 m : trotuar, pe partea dreaptă (a amplasamentului)
  - 3,00 – 3,50 m : trotuar, pe partea stângă
- Str. Mărășești prezintă profilul existent „1 – 1” (15,00 m între aliniamente) :
  - 7,00 m : parte carosabilă
  - 5,00 m : trotuar, pe partea stângă (a amplasamentului)
  - 3,00 m : trotuar, pe partea dreaptă

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

### **2.3. Prevederi din documentațiile de urbanism aprobate**

Zona aflată în studiu are aprobat în PUG un regim de înălțime mixt, asta presupune un minim de 2 nivele și un max de 4 niveluri.

În zona sunt clădiri rezidențiale cu 1-2 niveluri care se afla în diferite stadii ale existenței, majoritatea fiind într-o stare medie de funcționalitate.

De asemenea au fost edificate anii trecuți (în ultimii 10 ani) imobile care au un regim de înălțime până la 4 niveluri pe str Marasesti 118, cât și pe str Tudor Vladimirescu la nr 77 exista un imobil cu 6 niveluri.

De curând s-a eliberat și autorizație de construire pe str Marasesti în apropierea intersecției Cioceanu pentru un imobil cu 4 niveluri, la fel în zona strazii Torcatori s-au edificat sau sunt în curs de edificare imobile cu 3 și 4 niveluri.

Se observă astfel un deodată interes pentru reconfigurarea urbanistică a zonei care a fost salvată în anii 80-90 de la restructurarea prin desființare și prelungirea strazii Marasesti la 4 benzi până în centru, dar care pe partea cu Sala Sporturilor nu a putut fi reglementată, rămânând spațiu verde ca propunere și astfel reușind să înfrângă dezvoltarea firească a orașului.

Potrivit Certificatului de urbanism nr. 1174/21.10.2021 eliberat de Primăria mun. Ploiești (sumar) :  
Conform PUG aprobat 1999 (prel. cu HCL 382/2009), terenul este situat în **UTR V-6**, parțial în :

• **zona instituții și servicii de interes general – „IS”**, subzona **construcții complexe cu restricții de construire până la întocmire PUZ/PUD – „IScxr”**

- zona protejată arhitectural

Utilizări permise :

- locuințe cu regim mixt de înălțime; servicii profesionale, sociale și personale; comerț; turism; parcuri publice și aferente funcțiunilor propuse

Utilizări interzise :

- unități economice poluante și care generează trafic intens; construcții pe parcele care nu îndeplinesc condițiile de suprafață minimă și front minim la stradă

• **zona locuințe – „L”**, subzona **predominant rezidențială cu regim de înălțime mixt – „Lmx”**

- cu restricții de construire până la întocmire PUZ/PUD

- zona protejată arhitectural

Utilizări permise :

- locuințe cu regim mixt de înălțime, instituții publice aferente zonelor rezidențiale, servicii profesionale, sociale, comerț; activități nepoluante; anexe gospodărești cu regim de înălțime parter

Utilizări interzise :

- unități economice poluante și care generează trafic intens; construcții pe parcele care nu îndeplinesc condițiile de suprafață minimă și front minim la stradă

Indicatori urbanistici maximali :

○ POT = 50 %; CUT = 1,5 (conform HCL nr. 293/2007)

○ Rh mixt

Condiții de amplasare :

○ minim 22,50 m / ax str. Mărășești (profil „1 – 1”)

○ cu respectarea regimului de aliniere existent sau retragerea minimă obligatorie de 3,00 – 5,00 m / aliniamentul la str. Tudor Vladimirescu

## CAPITOLUL 3 – PROPUNERI

### 3.1. Construcții și amenajări propuse

Conform proiect de arhitectură (SC K-BOX CONSTRUCTION & DESIGN SRL), pe acest teren, beneficiarul intenționează să amplaseze 3 imobile <sup>1</sup> cu regim redus <sup>2</sup> de înălțime 2S + P + 4E [blocuri locuințe colective și servicii (spații comerciale, birouri)] având subsol comun (parcare, ALA, spații tehnice).

**Notă** :

<sup>1</sup> 2 tronsoane tip bară alipite (T1+T2-2S+P+4), exclusiv rezidențial) + 1 tronson izolat (T3-2S+P+4r), rezidențial+comercial)

<sup>2</sup> Conf. clasificării din Normativul privind proiectarea clădirilor de locuințe (indicativ NP057-02/24.09.2002) aprobat cu Ordin MLPTL nr. 1383/24.09.2002

• Caracteristici constructive, capacități (conform proiect arhitectură - informativ) :

- total apartamente =66, din care informativ regasim :

○ 24 cu 2 camere

○ 47 cu 3 camere

- nr. total utilizatori apartamente blocuri : cca 165 persoane

- suprafața sp. comercial 460.00 mp

- necesar locuri de parcare- cca : 99 amplasate :

○ supateran : 19

○ subteran : 74 (parțial 6 sistem tip Klaus)

• Indicatori spațiali și urbanistici rezultați :

- supr. construită total = 1491.92 mp
- supr. constr. subs = 5426.22 mp
- supr. constr. suprateran = 7054.85mp
- supr constr. total = 13034.20 mp (inclusiv subs+ balcoane/logii)
- suprafete subsol incluzand rampe= 5426.22 mp
- POT = 38.41 % \*
- CUT = 1.78 \*

\* inclusiv Punct Trafo care se menține 39 mp

Toate suprafetele , precum si parcarile sunt date informativ, ele putand suferi modificari pe parcursul proiectarii.

### 3.2. Propuneri urbanistice

Luand in considerare propunerea de utilizare a terenului – realizarea unui ansamblu tip condominium – se propune modificarea unor prevederi ale PUG Ploiesti în vigoare prin schimbarea functionala si realizand un mixt de functiuni existente si aprobate astfel incat sa se reuseasca o trecere graduala de la functiunea dominanta a cladirilor de tip rezidential cu inaltime mixta la cea de servicii cu zona mixta, prezenta deasemenea pe zona.( nefiind o zonificare total noua care sa genereze disconfort utilizatorilor directi si nici documentatiei de urbanism de tip PUG aflata in vigoare).

Propunerea urbanistica propusa pentru a fi analizata la documentatia ulterioara PUZ:

- ridicare restricție de construire și schimbare destinație teren (total 3985 mp) în „**zonă mixtă : locuințe colective / instituții și servicii**” – „**Lb / IS**”, pentru care se propun ca indicatori urbanistici maximali :
  - **POT = 50 %** (conform PUG- se pastreaza)
  - **CUT = 2,0** [conform permisiunii acordate de Legea nr. 350/2001 cu modificările și completările ulterioare, art. 32, alin. (8) care exclude construcția de supermagazine și hipermagazine de la aplicarea alin. (7)]
  - **Rh = 2S + P + 4E** (Hmax suprateran = cca18 m la atic, calculat de la TA-)

Notă : Subsolutul 2 este practic un spațiu tehnic aferent manevrelor de parcare în sistemul Klaus

• Accesul auto se va realiza din ambele străzi, suprateran și subteran

- Locurile de parcare pentru toate categoriile de utilizatori (locatari, vizitatori, clienți) se vor asigura exclusiv în cadrul incintei, astfel :
  - suprateran : 19 locuri, din care :
    - 17, cu acces din str. Tudor Vladimirescu
    - 2, cu acces din str. Mărășești
  - subteran (subsol comun) : 74 (parțial 6in sistem Klaus-dupa caz), cu acces din ambele străzi \*
- \* sensul de circulație va fi stabilit ulterior
- La fazele următoare de proiectare, se va întocmi un Studiu de circulație privind amenajarea străzilor adiacente, rezolvarea acceselor și circulației interioare, amplasarea locurilor de parcare.
- La această fază, se propune menținerea profilelor stradale existente, redenumite astfel :
  - „A – A”, pentru str. Mărășești
  - „B – B”, pentru str. Tudor Vladimirescu

• Accesele pietonale se realizează din ambele străzi. Aleile interioare deservesc toate cele 3 corpuri.

- **Retrageri :**
  - față de drumuri :
    - 11,00 m / ax str. Mărășești, respectiv 3,00 m / aliniament (profil existent/propus „A – A”)
    - 10,50 m / ax str. Tudor Vladimirescu, respectiv 4,00 m / aliniament (profil „B – B” existent/propus)
  - față de limitele laterale :
    - față de proprietățile învecinate :
      - o min3,00 m de la față zidurilor (exclus balcoane)
      - o 0,60 m de la contur subsol- conform Cod Civil

**Notă :** Conform Studiului de însorire anexat prezentului studiu, întocmit de firma de proiectare K-Box Construction & Design” , locuințele situate pe parcelele învecinate nu sunt afectate de amplasarea celor 3 blocuri propuse.

- **Utilități :** -vor fi asigurate prin racordarea la rețelele existente in zona de catre investitori la capacitatea finală de serviciu a cladirilor, din fondurile proprii. Pentru accesul la utilitati nu sunt implicate lucrari asupra rețelelor existente ci doar modernizarea bransamentelor si racordurilor acolo unde va fi cazul, deoarece in zona chiar functiona o unitate de productie renumita a Ploiestiului- fosta fabrica Extrapan
- **Depozitare deseuri menajere :** pubele la subsol, amplasate în spațiu cu aerisire prin grilă ventilare în curtea interioară/exterior
- **Spații verzi :** decorative (20%)
- Se mențin prevederile din PUG aprobat pentru parcelele învecinate(nu se va intervine urbanistic prin PUZ sau studiul prezent), ori aflate in zona de studiu (încadrare funcțională, indicatori urbanistici maximali POT, CUT, regim de înălțime și aliniere, restricții, etc.)

#### **BILANȚ TERITORIAL – posibilități de ocupare a incintei „Lb/IS” (informativ- maxim) :**

TOTAL INCINTĂ (zona „Lb/IS)	mp	%
- construcții (maxim)	3985,00	100,00
- circulații (alei, parcări)	1992,50	50,00
- spații verzi decorative	1195,50	30,00
	797,00 *	20,00

### **3.3 Investiții necesare prezentei propuneri**

Condominiul propus va fi realizat din surse proprii ale investitorilor, acestea acoprend realizarea lucrărilor pentru investiția propriu-zisă 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 asaneaza o zona insalubra aflata in inima rosarului si se reda comunitatii locale un spatiu arhitectural si urbanistic deosebit, ambiental organizat.

Masurile 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.

### **3.4. Dotarile de interes public necesare:**

Ansamblul propus beneficiaza de o locatie care se afla la cca 600m in raza de orice dotare necesara traiului corespunzator.

Dotarile de interes public se compun dintr-o larga gama aferente unei zone de locuit si anume:

- centrul civic se afla la o distanta de cca 500m spre nord est si cuprinde spatii comerciale tip mall, restaurante, Muzeu, Consiliu judetean , Biblioteca, parc sio loc de promenada.

- la 300-350m de amplasament se gaseste fostul Parc Olimpia redenumit acum Parcul Mihai I (sala sporturilor)- zona de promenada si loisir ce cuprinde si spatii pentru alimentatie publica.

- gradinita: in zona functioneaza atat gradinite private ex Gradinita "Marshmallow" pe strada Marasesti 160 la cca 480m de amplasament cat si gradinite de stat : Gradinita cu program prelungit nr 28 aflata la cca 150m, ori Gradinita cu program Prelungit nr 35 de pe str Maramures la cca 650m.

- scoala: Scoala Gimnaziala "Nicolae Titulescu"pe strada Popa Farcas nr 23, la cca 400m de amplasament, precum si un after school amplasat in intersectie la Cioceanu- cca 900m de amplasament.

- liceu: cel mai apropiat liceu este Liceul Economic- Virgil Magearu la cca 500m de amplasament, foarte aproape fiind si liceul M Viteazul.

- cabinete medicale: -la cca 800m de amplasament se gaseste Ambulatoriul Spitalului de Copii, precum si cabinete sau clinici particulare cum ar fi DacMed Ploiesti cca 600m pe strada Rudului.

- la cca 700m se afla spitalul Municipal Ploiesti "Schuller"- pe str Rudului, precum si Unitatea de Pompieri

- la cca 500m se afla amplasat spitalul privat "Lotus"

- in zona exista cabinete stomatologice particulare, mici firme asigurand servicii, de copiere, instalatii, reparatii, ateliere de vulcanizare(100m), service auto(600m), precum si de alimentatie publica(150m).

- vis a vis pe strada Marasesti se gaseste biserica ortodoxa cu hramul sf Haralambie, precum si benzinarie particulara, o alta benzinarie Lukoil se afla la cca 300m de amplasament vis a vis de sediul Electrica Furnizare.

- la cca 30m de intrarea in ansamblu pe str Marasesti se afla statia de autobuz cu traseul spre gara de vest, statia cu traseul spre centru aflandu-se la cca 100m pe str Plaiesilor; pe strada Tudor Vladimirescu statia spre centru se afla chiar in fata amplasamentului, iar cea spre cartierele de vest ale orasului la foarte mica distanta vis a vis de amplasament.

## **CAPITOLUL 4 – 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.

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 documentatie se respecta si reglementarile RGU art. 31, alin 3 cu privire la regimul de inaltime aprobat.

Nota importanta :

<ul style="list-style-type: none"><li>• După aprobare, pentru realizarea investiției propuse, beneficiarul va solicita Primăriei municipiului Ploiești eliberarea unui alt certificat de urbanism, document în care vor fi menționate avizele specifice construirii obiectivelor respective-dupa caz.</li></ul>
---

Întocmit,  
**arh. Andreea Aluchi**