

## MEMORIU DE PREZENTARE

### CAPITOLUL 1 – INTRODUCERE

#### **1.1. Date de recunoaștere a documentației**

- Denumirea proiectului : **SCHIMBARE DESTINAȚIE TEREN, MODIFICARE CARACTERISTICI PARCELE CONSTRUIBILE ȘI MOD DE AMPLASARE PE LOT ȘI PARCELARE PENTRU AMPLASARE LOCUINȚE ÎNȘIRUITE**
- Amplasament : municipiul **PLOIEȘTI**, str. Rudului nr. 262
- Faza de proiectare : **STUDIU DE OPORTUNITATE**
- Inițiatori :
  - **SC CONSTMAT SRL**, sediu : com. Bărcănești, sat Tătărani nr. 824, jud. Prahova, repr. adm. Matac Alexandru
  - **SC TARGET 1977 CONSTRUCT SRL**, sediu : jud. Brașov, com. (sat) Sânpetru, str. Republicii nr. 203, repr. adm. Popescu Ondin
  - **ROȘU PETRE – TRAIAN**, dom. : mun. București, sect. 1, str. Mircea Vulcănescu nr. 39, et. 1, ap. 2 bis
- Proiectant : **SC ARHIZANE PLAN SRL**
- Nr. pr. / Data elaborării : **34 / mai. 2016**

### CAPITOLUL 2 – SITUAȚIA EXISTENTĂ

#### **2.1. Situația juridică a imobilului**

Imobilul (NC 8703) - teren în suprafață de 10014 mp și construcțiile de pe acesta – este situat în intravilan, fiind proprietatea indiviză a SC TARGET 1977 CONSTRUCT SRL, SC CONSTMAT SRL și a dlui. Roșu Petre – Traian, conform contractului de vânzare-cumpărare nr. 484/24.02.2016 autentificat de SPN Meiroșu Mihai-Gabriel și Meiroșu Carmen din mun. Ploiești și ECFI nr. 19419/08.03.2016 emis de BCPI Ploiești.

#### **2.2. Ocuparea terenului**

În cadrul incintei studiate există următoarele corpuri de clădiri, aflate în stare nesatisfăcătoare și care necesită demolarea :

- C1 : birouri; Sc = 363 mp
- C2 : cabină poartă; Sc = 7 mp
- C3 : magazie; SC = 102 mp
- C4 : WC; Sc = 4 mp
- C5 : garaj, remiză PSI; Sc = 214 mp

Supr. constr. / supr. desf. = 690 mp

Indicatori urbanistici existenți :

POT = 6,91 %

CUT = 0,07

### **2.3. Încadrarea în localitate, evoluția zonei**

Terenul se află situat în Cartierul Rudului, adiacent laturii sudice a Cimitirului Bolovan (pe fostul amplasament al Societății „Drumuri și Poduri” SA).

Vecinătățile terenului :

- la N : Cimitirul Bolovani (NC 129398)
- la E : SC CONSTRUCȚII ȘI REPARAȚII Ploiești
- la S : str. Rudului
- la V : str. Sondelor

Imobilul se află într-o zonă periferică a municipiului care a făcut obiectul unui plan urbanistic de reorganizare funcțională și sistematizare a circulației.

### **2.4. Accese, echipare edilitară**

Terenul este situat la intersecția străzilor Rudului (paralelă cu zona căii ferate) și Sondelor.

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

## **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. 320/01.04.2016 eliberat de primăria municipiului Ploiești, terenul studiat este :

- situat în zona de protecție a infrastructurii feroviare
- destinația urbanistică (conform PUZ aprobat) :
  - o predominant, subzona cu funcțiuni comerciale și de servicii – „CS”
  - o subzona cu regim de înălțime P+2, amplasate cuplat – „CS1”
  - o parțial, zona spațiilor plantate – „V” (fâșie cu lățimea de 20 m situată de-a lungul str. Rudului), respectiv spații verzi aferente circulațiilor rutiere
- UTR V – 10
- indicatori urbanistici maximali : POT= 60%; CUT=1,8; Regim de construire : cuplat
- 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 calcanе laterale
  - o 20 m, în cazul construcțiilor cuplate la un calcan lateral sau izolate
- distanța între clădirile amplasate pe aceeași parcelă : 6 m
- retragerea minimă obligatorie față de noul aliniament al str. Rudului (*după expropriere*) : 5 m
- Utilizări funcționale în „CS” (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.
- Utilizări funcționale în „V” :
  - o permise : se admit doar spații verzi aferente circulațiilor rutiere
  - o interzise : orice alte utilizări în afara celor permise

**Nota importantă privind conținutul certificatului de urbanism nr. 320/01.04.2016 :**

- Terenul **nu este afectat de expropriere**, așa cum în mod eronat a fost menționat la Regimul Juridic, (întrucât PUZ modificat a avut în vedere tocmai limitarea la minimum posibil a suprafețelor de teren ce ar urma a fi expropriate în vederea modernizării arterelor de circulații din zona studiată)
- **Reglementări din PUZ aprobat și care nu figurează în CU :**
  - S-a propus crearea unei legături între străzile Sondelor și Creuzot, drum adiacent limitei cimitirului; retragerea construcțiilor față de aliniamentul la artera propusă este de 10 m.
  - Regimul de aliniere față de :
    - limita cimitirului : 10,0 m
    - aliniamentul la str. Sondelor : 3,5 m.

**CAPITOLUL 4 – PROPUNERI**

Pe acest teren se realizează un cartier de locuințe înșiruite P+1+M (cuplate pe 2 laturi) și care se adresează persoanelor/familiiilor care doresc să locuiască în condiții similare celor din locuințele colective (blocuri), dar să beneficieze de acces și lot propriu.

În cadrul ansamblului vor fi admise dotări/servicii complementare (birouri, sedii de firme, cabinete medicale și profesii libere, unități financiar-bancare, grădiniță de copii, comerț, servicii personale și profesionale, alimentație publică, agrement (club, sală fitness), mici unități productive manufacturiere și de depozitare mic-gros, etc.) amplasate fie în cadrul unității de locuit cu partiu special (ex.: pentru profesii libere), fie în clădiri izolate.

Prin Studiul de oportunitate se propun 4 variante de organizare al ansamblului, diferențiate prin :

- trama stradală propusă
- dimensiunile și suprafețele loturilor
- numărul loturilor rezultate
- dimensiunile și suprafețele construcțiilor
- prevederea unei zone distincte pentru activități comerciale și de servicii (variantele 3 și 4)

**Precizări referitoare la modul de rezolvare a circulației :**

- În toate variantele se propun 2 accese din str. Sondelor și 1 acces din str. Rudului.
- În variantele 1 și 2 se preia propunerea din PUZ aprobat privind crearea arterei de legătură între străzile Sondelor și Creuzot
- În toate variantele, parcare autoturismelor proprii se face în cadrul fiecărui lot individual
- În toate variantele se propun și spații publice de parcare (în afara loturilor)
- În variantele cu zonă comercială și de servicii se propun și spații de parcare aferente acestora

Tabel sintetic cu cele 4 variante :

	Varianta 1, cu arteră legătură	Varianta 2, cu arteră legătură	Varianta 3, cu zonă comercială	Varianta 4, cu zonă comercială
- dimensiuni lot (m)	8 x 20	6 x 20	8 x 19	6 x 19
- suprafața lot (mp)	160	120	152	114
- număr loturi	33	45	34	45
- dimensiuni locuință (m)	8 x 8	6 x 10	8 x 8	6 x 10
- supr. constr. locuință (mp)	64	60	64	60
- supr. desf. locuință (mp)	192	180	192	180
- număr camere	4	3-4	4	3-4
- POT % rezultat / lot	40	50	42,1	52,60
- CUT rezultat / lot	1,2	1,5	1,26	1,58

\* dimensiunile și suprafețele locuințelor sunt informative, urmând a fi definitive la faza PUZ

În consecință, pentru realizarea ansamblului de locuințe înșiruite - indiferent de varianta adoptată - prin prezentul Studiu de oportunitate se propun următoarele intervenții urbanistice :

- schimbare destinație teren din „zonă cu funcțiuni comerciale și de servicii” – „CS1” în :
  - „**zonă locuințe individuale P+1, P+2 și servicii complementare**” – „**L1S**”
  - „**zonă căi de comunicații rutiere**” – „**CCR**”
  - „**zonă spații plantate**” – „**V**”
- modificare caracteristici parcele construibile (ca **dimensiuni și suprafață** – vezi tabel) și mod de amplasare a construcțiilor pe lot : **înșiruit** (în loc de izolat sau cuplat)
- în cadrul zonei „L1S” se preiau indicatorii urbanistici maximali din PUZ pentru zona „CS1” :
  - **POT = 60 %**
  - **CUT = 1,8**
  - **regim de înălțime = P+2 (Hmax = 10 m)**
- Accesul în ansamblu de locuințe se va efectua dinspre str. Sondelor și str. Rudului.  
În variantele 1 și 2 se menține artera de străpungere prin crearea unei artere de legătură între străzile Sondelor și Creuzot.  
Trama stradală finală și ampriza drumurilor se va stabili prin Studiul de circulație, în funcție de varianta agreată de CTATU Ploiești și traficul estimat;
- Spațiile de parcare ale autoturismelor proprii se vor asigura în incinta fiecărui lot individual.  
În toate variantele s-au prevăzut locuri de parcare publice. În variantele 3 și 4 (cu zonă comercială distinctă) s-au prevăzut și locuri de parcare aferente acestor funcțiuni.
- În cadrul subzonei comerciale și de servicii (variantele 3 și 4) se propune activitățile vor fi cumulate în maxim 1-2 corpuri de clădire cu volumetrie și aspect adecvat (nu se admit construcții provizorii)
- Construcțiile situate pe parcele de colț vor avea fațade vitrate spre zona drumului
- Rezolvarea utilităților : prin extinderea rețelelor existente pe străzile Rudului și Sondelor
- Suprafața studiată : 1,3 ha (incluzând terenul investitorilor și parțial, străzile adiacente).

**Nota proiectantului** : Beneficiarii optează pentru **Varianta 4** (loturi cu deschidere de 6,00 m și zonă comercială între cimitir și ansamblul de locuit propus).

## 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**