

## MEMORIU DE PREZENTARE

### CAPITOLUL 1 – INTRODUCERE

#### 1.1. Date de recunoaștere a documentației

- Denumire proiect :  
**MODIFICARE CARACTERISTICI PARCELĂ CONSTRUIBILĂ, RETRAGERI LATERALE ȘI POSTERIOARĂ ȘI SCHIMBARE DESTINAȚIE DIN ZONA CU FUNCȚIUNI COMERCIALE ȘI ZONA CU SERVICII ÎN ZONA MIXTĂ LOCUINȚE COLECTIVE ȘI SERVICII PENTRU CONSTRUIRE BLOC LOCUINȚE S+P+2+M (CU PĂSTRAREA INDICATORILOR URBANISTICI POT ȘI CUT)**
- Amplasament : municipiul **PLOIEȘTI**, str. Veronica Micle nr. 23
- Faza proiectare : **STUDIU DE OPORTUNITATE**
- Inițiatori : **AMUZA ROXANA – LOREDANA și AMUZA AURELIAN**  
domiciliu : com. (sat) Păulești, str. Măgurei nr. 10
- Proiectant : **SC ARHIZANE PLAN SRL**
- Nr.pr. / Data : **47 / oct. 2020**

### CAPITOLUL 2 – SITUAȚIA EXISTENTĂ

#### 2.1. Situația juridică a imobilului

Imobilul (NC 133621) - teren în suprafață de 608 mp (626 mp din acte) este situat în intravilan, fiind proprietatea privată a soților Amuza Roxana-Loredana și Amuza Aurelian conform contractului de vânzare-cumpărare nr. 56/14.01.2008 autentificat de NP Tomescu Alice-Cristina, contractului de schimb nr. 930 din 10.05.2019 autentificat de NP Meiroșu Mihai Gabriel și ECFI nr. 86080/01.09.2020 emis de OCPI 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 (str. V. Micle nr. 21) și propr. NC 136857 (str. Cheia nr. 9);  
L total = 24,29 m
- la S : str. Cheia; L = 25,22 m
- la V : propr. Mihai Marin (str. V. Micle nr. 25) și propr. str. Cheia nr. 5; L total = 23,98 m)

#### 2.3. Accese, echipare edilitară

• Terenul studiat 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 cca 9,25 m între aliniamente, cu 5,50 m parte carosabilă, iar str. Cheia - un profil de cca 4,50 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. 896/23.09.2020 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) :
  - „CS” - subzona cu funcțiuni comerciale și de servicii
  - „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, întrucât :
  - conform PUZ, în zona „CS1”, se consideră ca fiind construibile parcelele cu suprafața de minim 800 mp și front la stradă de minim :
    - 15 m, în cazul construcțiilor înscrise între 2 calcane laterale
    - 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) :

- 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
- interzise :
  - activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat
  - construcții provizorii, depozite en-gros, etc.

### **Notă f. importantă :**

Parcela studiată este considerată ca „neconstruibilă” pentru zona funcțională în care este situată conform PUZ (CS1 – „subzona cu regim de înălțime P+2, amplasate cuplat”), dar perfect construibilă pentru zona funcțională propusă prin prezenta documentație (Lb/IS – „zonă mixtă locuințe colective și servicii”).

## CAPITOLUL 4 – PROPUNERI

### **2.1. Construcții propuse**

Conform DTAC (arh. Alina Frâncu), pe acest teren se intenționează amplasarea unui bloc de locuințe cu regim de înălțime S+P+2E+Mp.

#### • Compartimentare :

- S/D : 10 locuri parcare, boxe, adăpost ALA
- 12 apartamente (P, E1, E2) + 1 apartament (Mp)

- Mod de acoperire : șarpantă și terasă
- Indicatori spațiali și urbanistici rezultați (informativ) :
  - supr. constr. = 331,60 mp
  - supr. desf. = 1095,00 mp (suprateran)
  - supr. subsol = 332,50 mp (parcare; nu se ia în calcul la CUT)
  - Hmax = 15 m
  - POT = 54,54 %
  - CUT = 1,80
- Circulații, spații verzi
  - dale înierbate = 120 mp
  - spații verzi : 80 mp
- Împrejmuiri
  - opace pe laturile de est și vest, H = 2,0 m
  - transparentă la str. Cheia

## **2.2. Propuneri urbanistice**

- ▶ schimbare destinație teren din „zonă cu funcțiuni comerciale și de servicii” – „CS”, subzonă cu regim de înălțime P+2, în regim cuplat” – „CS1” în „**zonă mixtă locuințe colective și servicii**” – „Lb/IS”
- ▶ terenul va aparține noului **SUTR S-3A**, cu păstrarea indicatorilor urbanistici din PUZ aprobat pentru zona funcțională „CS1”, respectiv :
  - **POT = 60 %**
  - **CUT = 1,8**
- ▶ **modificare regim de înălțime** din PUZ aprobat de la „P+2” la „**S/D+P+2+M**” (Hmax = 15 m)
- ▶ **modificare caracteristici parcelă construibilă**, privind :
  - suprafața minimă a parcelei : **minim 600 mp** (în loc de minim 800 mp)
  - mod de amplasare a construcțiilor pe lot („**izolat**” în loc de „înșiruit” sau „cuplat”)
- ▶ accese :
  - accesul auto la parcare din subsol clădire : din str. Veronica Micle
  - accesul pietonal în incintă : dinspre str. Veronica Micle
  - accesul locatarilor în clădire : pe latura de vest
- ▶ **parcări** (total 18 locuri) :
  - parcare supraterană (8 locuri) va fi amenajată pe o platformă din dale înierbate, având lățimea de 5,0 m și acces direct din str. Veronica Micle (astfel, zona de parcare va corespunde prevederilor din PUZ aprobat - „spațiu verde aferent circulației rutiere”)
  - parcare subterană (10 locuri) la subsol bloc
- ▶ **retragerea construcției** :
  - 6,0 m / aliniamentul la str. Veronica Micle (regimul de aliniere conform PUZ aprobat este de 5,00 m)
  - 2,00 m / aliniamentul la str. Cheia (valabil pentru clădire)
  - cu respectarea Codului civil față de limitele laterale

► utilități :

- prin racordare la rețelele edilitare existente (energie electrică, apă, canal, gaze, telecomunicații)
- evacuarea deșeurilor menajere : containere amplasate pe o platformă gospodărească la care echipajele de salubritate au acces din str. Cheia

► se mențin prevederile din PUZ aprobat pentru parcelele învecinate cu zona studiată (încadrare funcțională, indicatori urbanistici maximali, regim de înălțime și aliniere, etc.)

► suprafața studiată : 951 mp, din care :

- 608 mp : proprietate privată soții Amuza Aurelian și Amuza Roxana Loredana
- 343 mp : proprietate publică de interes local (străzile Veronica Micle și Cheia)

## CAPITOLUL 5 – OPORTUNITATEA INTERVENȚIEI URBANISTICE

• Terenul studiat beneficiază de un lot generos ca suprafață (608 mp) și ca adâncime (cca 25 m) spre deosebire de celelalte parcele situate între străzile Veronica Micle și Cheia.

Pe acest amplasament se intenționează amplasarea unui imobil de locuințe colective în regim S+P+2+M, însumând 13 apartamente și 18 locuri de parcare (din care 10 în subsolul blocului)

• Așa cum reiese din desfășurările prezentate (situația existentă și propunerea de inserție în sit), o astfel de intervenție urbanistică e menită să creeze premisele unei viitoare restructurări urbane a zonei, fie ea și punctuală într-o primă etapă.

• Se oferă astfel posibilitatea ca această zonă să fie revitalizată din punct de vedere urbanistic, punându-se mai mult accent pe dezvoltarea pe verticală a clădirilor din sfera utilizărilor permise : construcții rezidențiale, instituții și servicii și înlocuirea fondului construit perimat (fizic și moral) cu noi obiective care să corespundă spațial necesităților de locuire și dotare ale municipiului Ploiești.

• 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**