

MEMORIU DE PREZENTARE

CAPITOLUL 1 – INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

- Denumirea proiectului : **ÎNTOCMIRE PUZ :**
CREȘTEREA COMPETITIVITĂȚII SOCIETĂȚII PRIN CONSTRUIREA ȘI DOTAREA UNUI HOTEL PRIN STABILIRE REGLEMENTĂRI URBANISTICE (Sstud = 7014 mp)
- Amplasament : municipiul **PLOIEȘTI**, str. Gh. Gr. Cantacuzino nr. 334A – 336 (NC 127562)
- Faza proiectare : **STUDIU DE OPORTUNITATE**
- Beneficiar : **SC PRIVE OPERATIONS SRL**, sediu : București, sect.1, str.Drumul Agatului nr. 34, ap.4 repr. adm. Floroiu Dan - George
- Proiectant : **SC ARHIZANE PLAN SRL**
- Nr. pr. / data : **23 / iun. 2021**

CAPITOLUL 2 - SITUAȚIA EXISTENTĂ

2.1. Situația juridică a terenului

- Terenul studiat (**7014 mp**) este situat în intravilan (vizavi de Cartierul Vest I) și se compune din :
 - **4955 mp** (NC 127562) : proprietatea SC FERMA FRÂNCEȘTI SRL conform c.v.c. nr. 1273/07.12.2018 *, transmis pe o durată de 5 ani către SC PRIVE OPERATIONS SRL, conf. Contractului privind constituirea unui drept de suprafață nr. 1223/27.10.2020 *
 - **2059 mp** : str. Gh. Gr. Cantacuzino (domeniu public, parte din NC 144077)
 - Clădirile existente pe acest teren : locuință P (NC 127562-C1) și spațiu comercial S+P+2 (NC 127562-C2) sunt proprietatea SC PRIVE OPERATIONS SRL (conform c.v.c. nr. 1222/27.10.2020 *) și urmează a fi demolate în baza unei Autorizații de desființare și a documentației aferente.
- * toate actele sunt autentificate de SPN Haraga Lidia și Luca Viorel din mun. București

2.2. Încadrarea în localitate, accese, echipare edilitară

- Amplasamentul studiat este situat adiacent laturii vestice a Sălii de sport Tel George Junior. Vecinătăți teren pe care se propune amplasarea obiectivului „hotel” :
 - la N : NC 121688 (service auto MECON GROUP; L = 34,94 m)
 - la E : NC 136750 (Complexul Sportiv Tel George Junior, nr. 332; L=116,86 m) și NC 138662 (locuință parter, nr. 334; L= 47,23 m)
 - la S : NC 144077 (str. Gh. Gr. Cantacuzino; L = 26,75 m) și NC 138662 (locuință parter, nr. 334; L= 10,39 m)
 - la V : NC 125792 (locuință parter, nr. 338; L = 168,25 m)
- Terenul studiat are acces direct din str. Gh. Gr. Cantacuzino.
Profil existent tip 5, Secțiunea „E – E” (31,35 m între aliniamente) :
 - 3,20 m : spațiu verde median
 - 8,35 m (p. caros.)+1,75 m (sp. verde)+2,90 m (trotuar)+2,00 m (sp. verde), pe partea amplasamentului
 - 7,35 m (p. caros.)+2,90 m (trotuar)+2,90 m (sp. verde), pe partea opusă
- Zona beneficiază de echipare tehnico-edilitară completă : energie electrică, apă, canalizare, gaze, termoficare, telecomunicații (telefonie, cablu TV, internet).

2.3. Prevederi din documentațiile de urbanism aprobate

- Potrivit Certificatului de urbanism nr. 1140/23.11.2020 eliberat de primăria municipiului Ploiești :
- conform PUG aprobat (HCL 209/1999, prel. cu HCL 382/2009), amplasamentul este situat în

UTR - N1a

• conform PUZ aprobat cu HCL nr. 546/21.12.2011 („TEL GEORGE JR” n.a.), destinația terenului studiat (7014 mp) este pentru :

- „**zonă instituții și servicii de interes general și funcțiuni complementare**” – „**IS**” cu indicatori urbanistici maximali :
 - POT = 50 %
 - CUT = 1,5
 - $R_h = P+2 \div P+5$
- „**zonă plantații de protecție și spații verzi ornamentale**” – „**Ppr**” (fără indicatori)
- „**zonă căi de comunicație rutieră**” – „**Ccr**”

Utilizări permise :

- locuințe individuale, instituții publice aferente zonelor rezidențiale, servicii profesionale, sociale și personale, comerț, activități nepoluante, activități pentru agrement și sport, anexe gospodărești

Utilizări interzise :

- Orice unități economice poluante și care generează trafic intens

Condiții de amplasare :

- 23,50 m / ax str. Gh. Gr. Cantacuzino
- minim 5,00 m / aliniament

Reguli cu privire la amenajarea drumurilor și acceselor, conform PUZ :

- Străzile Târgoviștei, Gh.Gr.Cantacuzino și Șoseaua Vestului își mențin profilele
- În interiorul teritoriului studiat se prevede o zonă cu interdicție de construire pe o lățime de 10 m, în vederea realizării - eventuale - a unei străzi care să lege și limitele de nord ale parcelelor cu str.Târgoviștei și str Gh. Gr. Cantacuzino. Această interdicție vine în completarea și prelungirea accesului carosabil propus în documentațiile de urbanism aprobate anterior.

Spații verzi : minim 5% din suprafața incintei

► Mențiuni importante ale autorului prezentei documentații :

• Prin PUZ „AVANGARDE BUSSINESS REZIDENTIAL SRL” (str. Târgoviștei nr. 15 și str. Gh. Gr. Cantacuzino nr. 340A, aprobat cu HCL nr.506/20.12.2017), nu s-a mai preluat „interdicția de construire pe lățimea de 10 m pentru realizarea - eventuală - a unui drum de legătură” între str. Târgoviștei și parcela cu NC 121216 (pe care sunt sistate lucrările de execuție la cele 2 blocuri P+18; PUZ „ADAMA” 2007)

• De asemenea, nici PUZ „Modernizare str. Gh. Gr. Cantacuzino în zona pasaj CFR Podul Înalt la 4 benzi, reabilitare str. Gh. Gr. Cantacuzino tronson Șoseaua Vestului – limită oraș, inclusiv terminal intermodal” (aprobat cu HCL nr. 353/31.08.2018, rectificat cu HCL nr. 533/22.11.2018), nu a preluat interdicția de construire pentru crearea drumului de legătură susamintit.

Conform PUZ, în dreptul terenului studiat se aplică profilul 5, Secțiunea „E – E” :

- 3,00 m : spațiu verde median
- 2 x 7,00 m : parte carosabilă
- 4,67 m (sp. verde) + 1,00 m (pistă biciclete) + 1,50 m (trotuar), pe partea amplasamentului
- 4,31 m (sp. verde) + 1,00 m (pistă biciclete) + 1,86 m (trotuar), pe partea opusă

Notă suplimentară : Documentația nu este întocmită pe o ridicare topografică actualizată, fiind prezentate doar clădirile intabulate, astfel aceasta încât nu reflectă situația reală a zonei privind construcțiile realizate efectiv sau aflate în curs de execuție la acea dată.

3.1. Construcții și amenajări propuse

Obiectul de activitate al firmei este „servicii de rezervare și asistență turistică” (cod CAEN 7990)

Conform proiect arhitectură (SC FAST FORWARD SRL București, arh. Eduard Epure), pe acest teren se intenționează realizarea – **cu fonduri europene aprobate** – a unei unități turistice de tip **HOTEL** care să includă funcțiuni de cazare, alimentație publică și servicii conexe, cu următoarele caracteristici constructive (informativ) :

- nr. niveluri : S+P+4
- structură : cadre b.a.; acoperiș terasă necirculabilă
- dimensiuni generale : 16,50 x 83,70 m
- instalații : electrice, sanitare, termice, climatizare, ventilare, telecomunicații
- **compartimentare** (sumar) :
 - **subsol** (cota $-3,45$) :
 - servicii pentru clienți (fitness, spa, etc)
 - anexe personal (vestiare, sală mese, etc)
 - spații tehnice (CT, adăpost ALA, etc)
 - **parter** (cota $\pm 0,00$) :
 - spații pentru clienți : recepție, restaurant, salon evenimente, etc.
 - anexe funcționale : bucătărie, birouri, etc.
 - **etaj 1** (cota $\pm 4,00$) :
 - 21 camere, oficiu
 - **Etaj 2, 3, 4** (total) :
 - 63 camere, 3 birouri
 - Etaj parțial tehnic (chiller, camera ascensoare, ventilație, etc.)
- Circulații interioare : orizontale și verticale
- Circulații exterioare : alei carosabile și pietonale, parcuri (60 loc., din care 4 pt. persoane cu dizabilități)
- Anexe și amenajări exterioare aferente funcțiunii
- Spații verzi : decorative și plantații de protecție la stradă („Ppr” - fâșie cu lățimea de 7,80 m)

Recapitulare, alte specificații :

- total cazare : 84 camere, din care 8 amenajate pentru persoane cu dizabilități locomotorii; 168 paturi
- total locuri la mese (maxim estimativ) : 120 (restaurant) + 168 (salon evenimente)

• Indicatori spațiali și urbanistici rezultați conform DTAC (informativ) :

- Supr. constr. subsol = 1709,60 mp
- Supr. constr. parter = 1393,30 mp
- Supr. constr. etaj parțial sală = 82,50 mp
- Supr. constr. etaj curent = 992,50 mp (3970,00 mp total etaje)
- Supr. desf. supraterană = 5550,50 mp
- Supr. desf. totală = 7260,00 mp
- Volum construit = 29000 mc
- POT : 28,12 %
- CUT : 1,47

3.2. Propuneri urbanistice

► se mențin din documentațiile aprobate anterior :

- destinația urbanistică a terenului studiat, respectiv :
 - „**zona instituții și servicii de interes general și funcțiuni complementare**” – „**IS**”
 - „**zonă plantații de protecție**” – „**Ppr**”
 - „**zonă căi de comunicație rutieră**” – „**Ccr**”
- indicatorii urbanistici maximali pentru zona „IS”, respectiv :
 - **POT = 50 %**
 - **CUT = 1,5**
 - **Rh = P+5**
- regimul de aliniere (retragerea) la 23,50 m / ax str. Gh. Gr. Cantacuzino
- accesele rutiere și pietonale din str. Gh. Gr. Cantacuzino, respectiv profilul tip 5, Secțiunea „E – E” din PUZ aprobat
- procentul de spații verzi (minim 5% din suprafața incintei studiate)
- destinația și indicatorii urbanistici maximali pentru parcelele învecinate terenului studiat

► se propune :

- renunțarea la drumul de legătură prevăzut în PUZ „TEL GEORGE Jr” (2011), nepreluat nici în PUZ-urile ulterioare : „AVANGARDE” (2017) și „Modernizare str. Gh. Gr. Cantacuzino” (2018)
- înscrierea în RLU aferent prezentului PUZ a următoarelor sintagme :
 - „structuri de primire turistică (cazare, alimentație publică)” la articolul „Funcțiunea dominantă a zonei”
 - „hotel, restaurant, alte spații de recepție” la articolul „Utilizări permise”
- detalierea modului de rezolvare a circulației (accese, alei carosabile și ietonale, parcări) printr-un Studiu de circulație întocmit de un proiectant de specialitate, în funcție de gabaritul și capacitatea obiectivului
- amplasarea în cadrul parcelei (edificabilul) :
 - 5,00 m / limita de nord, est și sud
 - 2,00 m / limita de vest
- rezolvarea utilităților : prin racordare la rețelele tehnico-edilitare existente (energie electrică, apă, canalizare, gaze, telecomunicații)
- atribuirea unui nou UTR pentru terenul studiat și anume **UTR - N1a1**

CAPITOLUL 4 – OPORTUNITATEA INTERVENȚIEI URBANISTICE

Ca volumetrie, înălțime, modul de ocupare și valorificare a terenului, finisaje și plastică arhitecturală, obiectivul propus se încadrează în peisajul construit al zonei de amplasare.

Prin realizarea unei noi structuri de primire turistică se va valorifica un teren nefructificat urbanistic și va conduce la creșterea capacității de cazare la standarde moderne de calitate și confort oferită de municipiul Ploiești.

Toate costurile privind lucrările propuse (construcții, infrastructură, amenajări), inclusiv cele legate de proiectare (urbanism, arhitectură, avizare, aprobare) vor fi suportate de către investitor.

Întocmit,
arh. Andreea Aluchi