



STUDIU DE OPORTUNITATE

PENTRU RIDICARE RESTRICTIE DE CONSTRUIRE SI MODIFICARE INDICATORI URBANISTICI PENTRU CONSTRUIRE BLOC DE LOCUINTE

Amplasament: str.AUREL VLAICU, nr.3, Ploiești,

BENEFICIARA : S.C. DAMMI DUAL CONSTRUCT S.R.L.
Sediul: Bucuresti, sect 2, str. Corabia, nr.12,
J 40/4589/2010, RO 26875247,

Proiectant : S.C. ARHINOVA PROJECT S.R.L.
Str. Banesti, nr.20, Ploiesti

Proiect : nr. 86

FEBRUARIE 2022



BORDEROU DE PIESE SCRISE SI DESENATE

PIESE SCRISE

CERTIFICAT DE URBANISM

EXTRASE CARTE FUNCARA

ACT PROPIETATE

MEMORIU STUDIU DE OPORTUNITATE

PLAN AMPLASAMENT SI DELIMITARE AL BUNULUI IMOBIL

PLAN TOPOGRAFIC SI TABELE DE COORDONATE

STUDIU DE INSORIRE

PLANSE ILUSTRARE TEMA

PIESE DESENATE

PLANŞA 1- ÎNCADRAREA ÎN PUG SC 1/5000,

PLANSĂ 1.2 ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ PROTEJATĂ, SC. 1/2000

PLANŞA 2- SITUAŢIA EXISTENTĂ SC :1/500

PLANŞA 3- REGLEMENTĂRI URBANISTICE SC :1/500

PLANSĂ 4 – REGLEMENTARI EDILITARE, SC :1/500

PLANSĂ 5 –TIPUL DE PROPRIETATE, SC.1/500



STUDIU DE OPORTUNITATE

MEMORIU TEHNIC

DATE GENERALE

Denumirea lucrării : **STUDIU DE OPORTUNITATE
RIDICARE RESTRICTIE DE CONSTRUIRE SI
MODIFICARE INDICATORI URBANISTICI PENTRU
CONSTRUIRE BLOC DE LOCUINTE**

Amplasament : **PLOIESTI, str.AUREL VLAICU, nr.3**

Beneficiara: **S.C. DAMMI DUAL CONSTRUCT S.R.L. RO26875247,
J40/4589/2010,**

Sediu **Bucuresti, sect 2, str. Corabia, nr.12,**

Proiectant general: **s.c. ARCHETYPE S.R.L.,**

Sef proiect complex: **arh. Alexandru Bondrea**

Proiectant arhitectura: **Voicu & Ionita Architects**

Proiectant urbanism: **s.c. ARHINOVA PROJECT S.R.L.**

DATE GENERALE DE RECUNOAȘTERE A INVESTITIEI

Scopul lucrării: Se dorește construirea unui imobil S+P+5 cu funcțiune mixta, respectiv la parter si etaj 1-institutii si servicii(birouri) , locuinte colective la restul etajelor si parcare generala la subsol.

Pentru aceasta este necesara ridicarea restrictiei de construire si modificarea indicatorilor urbanistici POT, CUT .

DATE GEOMETRICE

Suprafata totala studiata:**9092mp**

Suprafata teren cu nr. cad. 146896: **963mp (masuratori)**, 948mp (acte)

Se mentioneaza ca terenul cu nr. cad.11692 , detinut in cota indiviza de ½ din 124mp impreuna cu SC Sudarc Business Center nu va fi utilizat si nu face obiectul acestui studiu.

Suprafata reglementata: **963mp**

Situatia existenta: Terenul este liber de constructii.

Mentiune: Pe teren a existat o cladire cu regim de inaltime S+P+1, fara valoare istorica sau arhitecturala care a fost desfiintata conform procesului verbal nr.16 din 31.01.2022, in baza autorizatiei de desfiintare nr. 67 din 08.09.2021 emisa de Primaria municipiului Ploiesti .

Propunere:

Se propune construirea unei cladiri S+ P+5E cu functiune mixta - institutii si servicii la parter si etajul 1, locuinte la etajele superioare si parcare generala la subsol.
Sc = 577.80mp, Scd=1733.40mp, Regim de aliniere : 4m de la aliniament

DATE DESPRE AMPLASAMENT

Amplasamentul propus este situat in municipiul Ploiesti, str. Aurel Vlaicu si se invecineaza cu: - La nord :str Aurel Vlaicu si Eftimie Sivestru

- La sud : Cladire birouri- Sudarc Business Center nr. Cad 136753
- La est: (nr. 11692) cale de acces in indiviziune 1/2 cu Sudarc Business Center si nr. Cad 136753
- La vest : Sudarc Business Center si nr. Cad 136753 si SC Propeller SRL

Alinierea terenului fata de axul drumului este: 4.5 m

Imobilul apartine proprietarului conform Actului de Alipire nr.2142din 08.09.2020, emis pe NP Zorila Razvan-Stefan in baza Contractului de vanzare-cumparare nr.95/26.01.2015 si a incheierii nr.7493/29.01.2015 precum si a si Extraselor de Carte Funciara nr. 160007/17.11.2021 si nr.160008/17.11.2021.

ÎNCADRARE ÎN PUG ȘI DOCUMENTE URBANISTICE APROBATE

Conform Certificatului de Urbanism nr.1051, emis de Primăria mun. Ploiești la 13.11.2020 amplasamentul se încadrează în UTR S-1, IS-zona institutii si servicii :

- ISp-constructii complexe in zona protejata cu restrictii de construire pana la aprobare PUZ/PUD ;
- functiunea dominanta : institutii si servicii de interes general(ISp) aferente zonelor de locuit (Lcp)
- utilizari permise: Lcp- locuinte cu regim de inaltime mixt, in zona protejata.
- INDICATORII URBANISTICI :
 - Regim de aliniere : 3-5m de la aliniament
- Regim de inaltime: mixt
- POT =50%, CUT =1,5

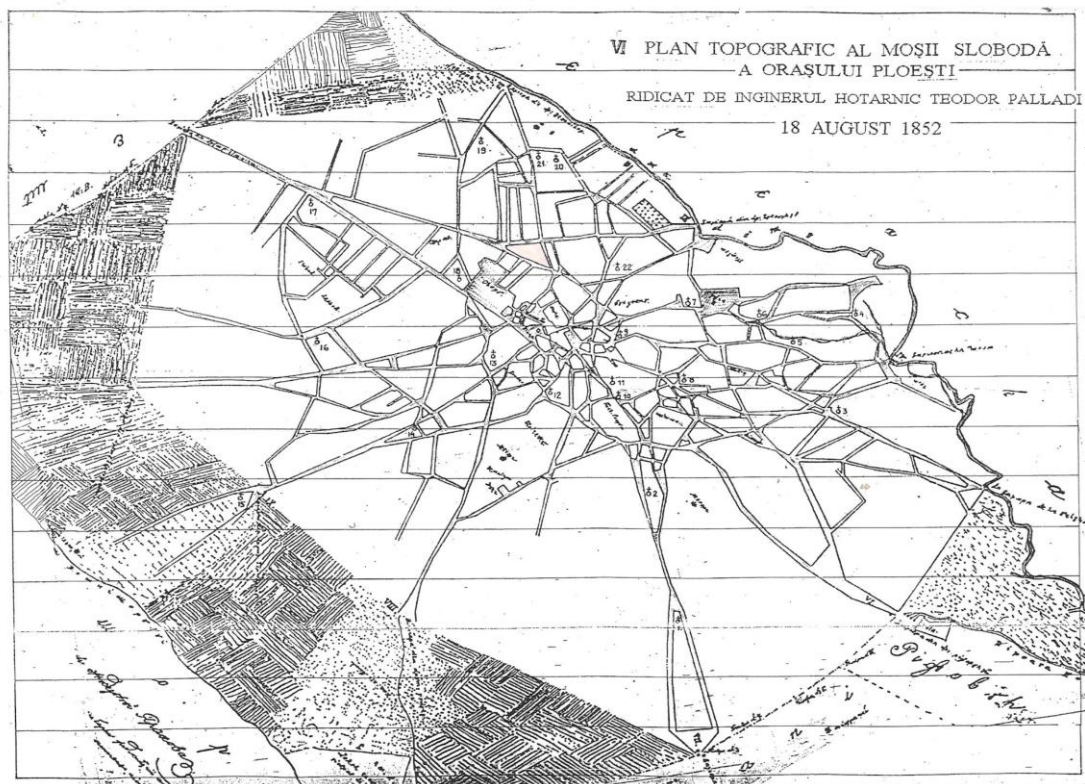
Terenul se afla in zona de protectie a monumentelor clasate in LMI la pozitiile 313 -cod PH-II-m-B-16286, 298-cod PH-II-m-B-16271 si la cca 67m de limita nord-vestica a Sitului Urban « Centrul istoric » mentionat in LMI la nr.293- cod PH –II -s-B-16266.

STUDIU ISTORIC

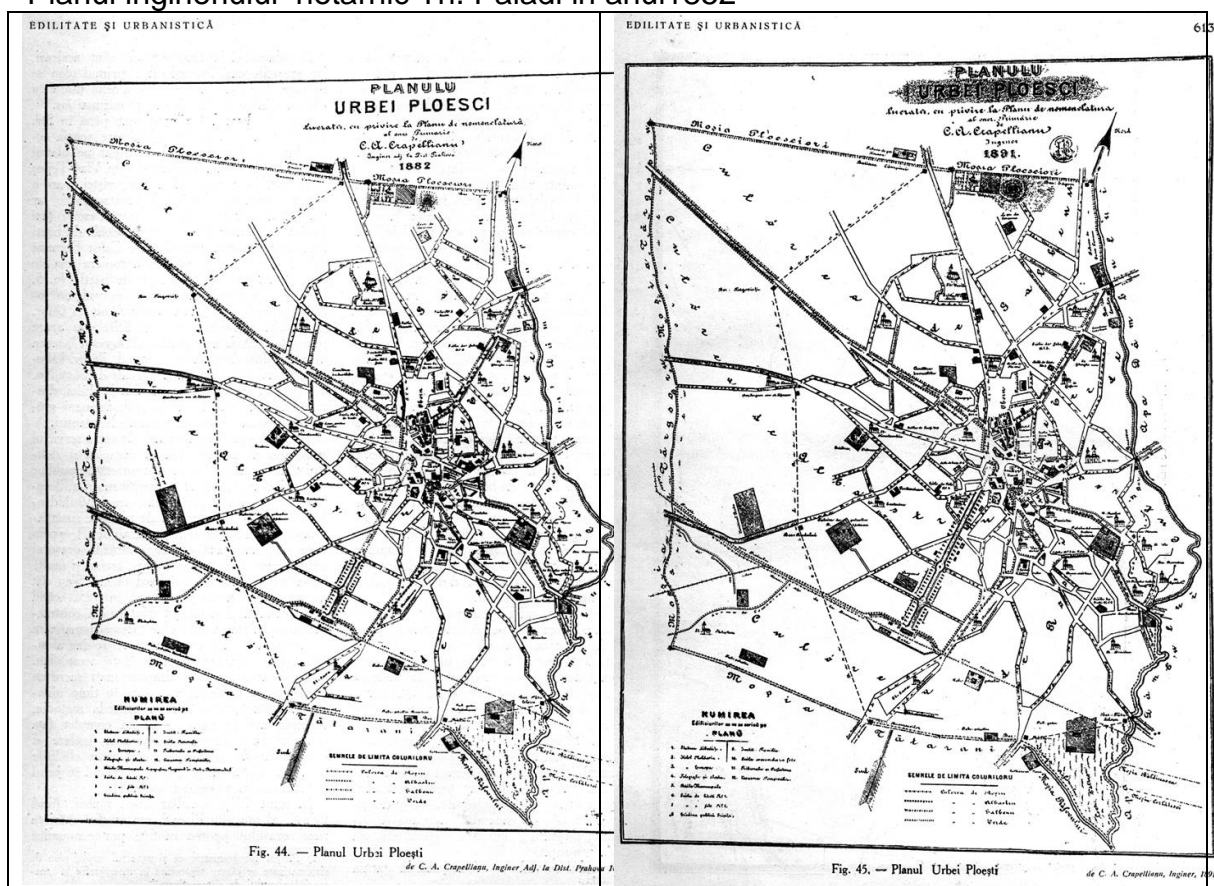
Istoria urbei Ploiesti este legata de numele voievodului Mihai Viteazul care, in anul 1596 a infiintat targ pe mosia sa din Ploiesti (obtinuta in urma unui schimb de terenuri) pentru a-si organiza si instrui armata inainte de trecerea Carpatilor. Satul Ploiesci a fost mentionat in documente din secolul XVI ca apartinand mosiei Targsorului. Infiintarea targului de catre Mihai Viteazul a dus la dezvoltarea noului targ in detrimentul vechiului targ al Targsorului.

Evolutia asezarii ca urbe a fost consemnata in mai tarziu in cadrul planurilor cartografiice.

Imagini preluate din Monografia Orasului Ploiesti – autor Mihail Sevastos si din lucrarea de dizertatie Ploiesti - Evolutia tramei stradale urbane-arh. Simona Gabriela Valcu (arhiva personala)

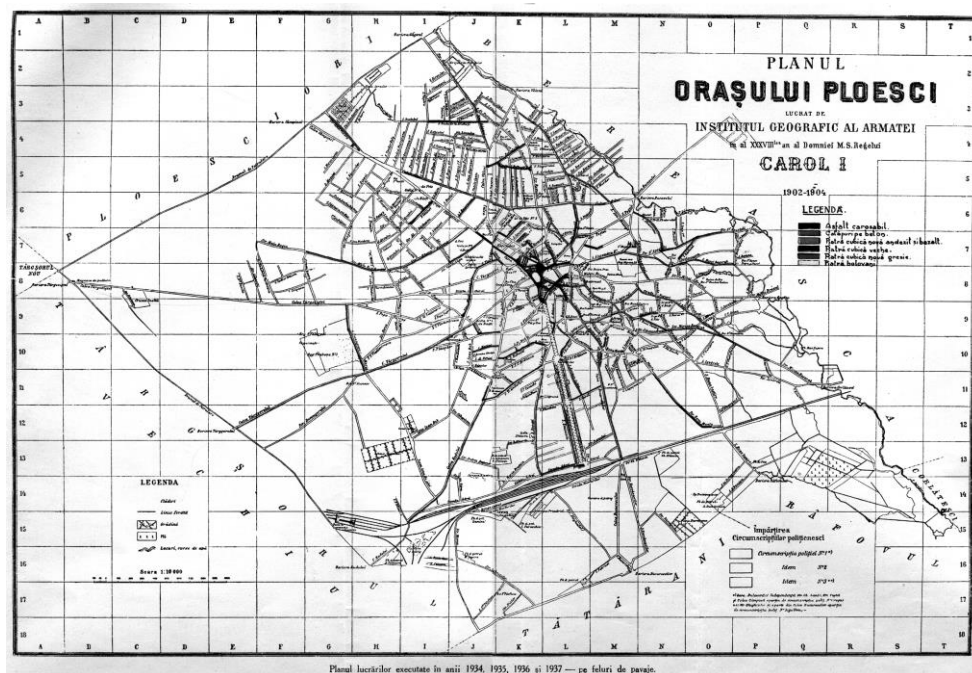


Planul ingineriului hotarnic Th. Paladi in anul 1852

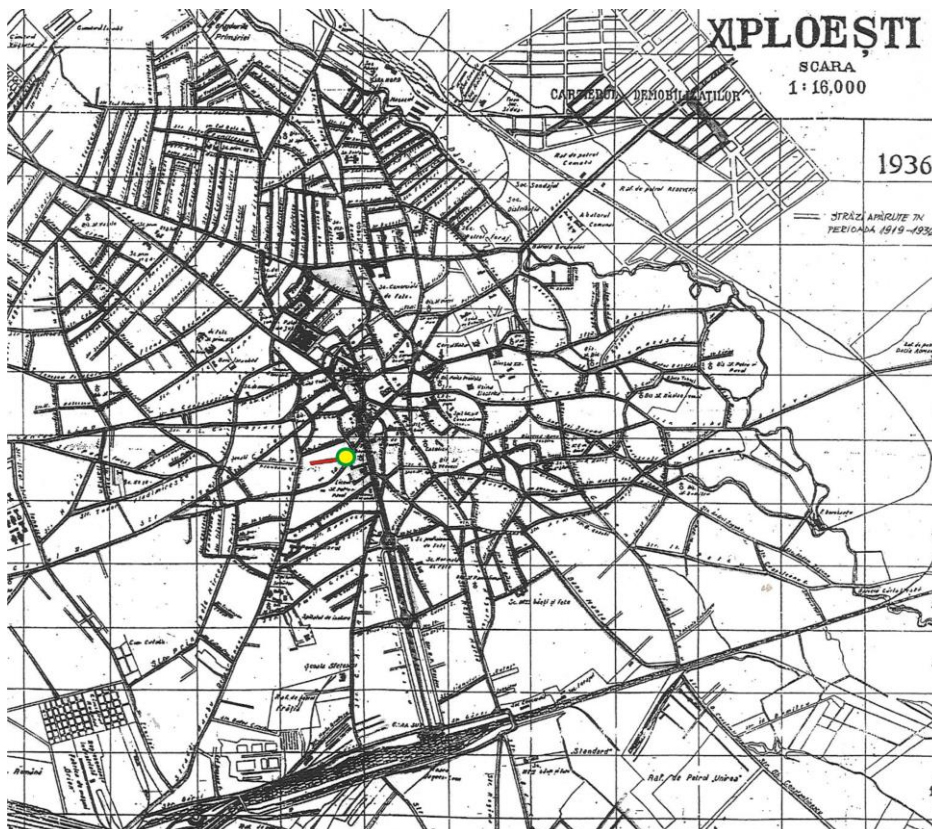


In Planurile Urbei Ploesti realizate de inginerul adjunct Crapellianu in anul 1882 si 1891 se observa dezvoltarea urbana (cand lucrarile de sistematizare ocazionate de bulevard

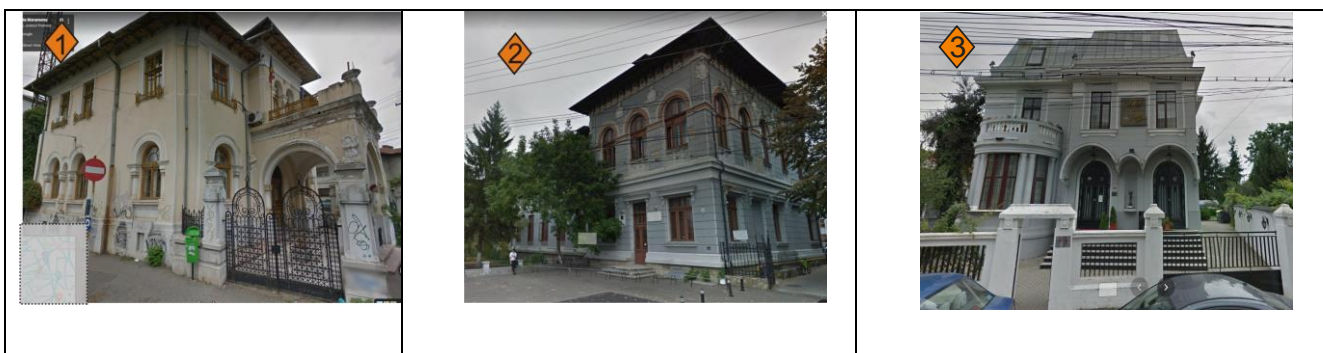
reglementau si strazile si proprietatile din jur). *Inca nu apar strazile Plaiesilor si Aurel Vlaicu.*



In Planul realizat de Institutul Geografic al Armatei intocmit intre anii 1902-1904 apare strada Plaiesilor sistematizata – (Maramures denumirea de astazi) Strada Aurel Vlaicu a aparut in urma Planului de sistematizare din anul 1936.



Omogenitatea compozitiei urbane, a volumelor si a stilurilor arhitecturale ale cladirilor edificate in zona Bulevardului Independentei, dorinta de a mentine vie imaginea infloritoare a orasului din perioada ante si interbelica, si necesitatea de a conserva acest patrimoniu au condus la clasarea intregului ansamblu in LMI la categoria Situri urbane sub denumirea de Situl urban « Centrul Istoric Ploiesti » - cod – PH-II-s-B-16266. Dintre cladirile clasate in lista monumetelor istorice, a caror zona de protectie se afla in zona studiata se remarca urmatoarele: 1.LMI 313- cod PH-II-m-B-16289- str. Maramures nr.8 - Casa dr. Fridman, azi sediul CNADR Prahova LMI 298- cod PH-II-m-B-16271, B-dul Independentei, nr.8- Liceul Sfintii Petru si Pavel, azi, Colegiul National Mihai Viteazul , LMI 314 -cod PH-II-m-B-16287, str. Maramures, nr.9, fost sediu banca, azi Hotel Vigo.



Scurt istoric al parcelei :

Conform planurilor mai sus mentionate si a demonstratiei evolutiei istorice a zonei, strada Aurel Vlaicu a fost trasata in baza planului de sistematizare din anul 1936, ocazie cu care a fost realizata si parcelarea acesteia. Cladirile din zona au fost realizate in perioada 1936-1940, cu regim de inaltime P+1cu pod, avand in general cam aceeasi retragere de la aliniament de cca.1m-2m.

Actualul proprietar S.C. DAMMI DUAL S.R.L a obtinut imobilul conform contractului de vanzare cumparare autentificat sub nr. 95/26.01.2015 la NP Zorila Razvan-Stefan prin cumparare de la SC INTERCONT DUAL SRL. care la randul sau il obtinuse prin contractul de vanzare-cumparare nr.486/11.04.2013 de la Parohia Romano-Catolioca « Sfantul Anton » - Colentina. Aceasta primise imobilul in baza contractului de donatie nr.1720/21.12.2012 de la Arhiepiscopia Romano-Catolica Bucuresti care il dobandise prin retrocedare in baza Deciziei nr.651 din 12.12.2005, emisa de Comisia Speciala de Drept de Retrocedare a unor Bunuri Imobile care au apartinut cultelor religioase in Romania. Retrocedarea s-a facut in baza protocolului de predare –primire inregistrat sub nr.82 la data de 14.03.2006 la Oficiul de Studii Pedologice si Agrochimice Ploiesti si sub nr.217/14.03.2006 la Arhiepiscopia Romano-Catolica Bucuresti. De mentionat este faptul ca suprafata de teren retrocedata, identificata cu nr.cad.11693 era de 1130mp.

La efectuarea masuratorilor cadastrale s-a observat faptul ca din suprafata de teren de 1130mp lipsea o parte din teren, respectiv 114mp ; acesta apartinea unei persoane private, Puscasu Constanta care obtinuse terenul de la o societate comerciala care il cumparase de la o alta societate; cert este ca terenul de 114mp facuse obiectul unor vanzari succesive, fiind complicat de clarificat data la care acest teren fusese dezmembrat din parcela initiala. Actualul proprietar a cumparat terenul de la Puscasu Constanta si a alipit proprietatile conform Actului notarial nr.2142 din



08.09.2020 emis de NP Zorila Razvan-Stefan, si Extrasului nr. 160007 a C.F. nr. 146896.

Cladirea care a existat pe teren a avut functiunea de scoala catolica, regim de inaltime Sp+P+1, suprafata construita la sol 294.80mp (295mp) suprafata utila de 482.52mp si suprafata desfasurata 620mp si a fost construita in perioada interbelica din zidarie de caramida, cu plansee din lemn, cu acoperis tip sarpanta si invelitoare din tabla. Urmare analizei intocmite de doamna Dr. Arh. Adina Dinescu cu ocazia realizarii Studiului Istoric, in calitate de Specialist al Ministerului Culturii, au fost obtinute avizele si autorizatia pentru demolarea cladirii. Conform procesului verbal nr.19/31.01.2022 cladirea a fost demolata.

PROPUNERI URBANISTICE

Se propune ridicarea restrictiilor de construire pe parcela in suprafata de 963 mp si majorarea indicatorilor urbanistici POT de la 50% la 60% si CUT de la 1.5 la 1.8 pentru construirea unei cladiri S+P+5E cu functiune mixta: institutii si servicii la parter si etajul 1 locuinte la etajele superioare(2-5), cu parcare generala la subsol: $Sc = 577.80mp$, $Scd=1733.40mp$.

Se va crea un nou subUTR S1A, S=963mp cu functiune mixta M: ISp/Lcp/ CCrp respectiv zona mixta formata din institutii si servicii / locuinte cu regim mixt de inaltime / cai de circulatie rutiera, pietonala si parcare in zona de protectie a monumentului istoric cod LMI 313-PH-II-m-B16286 si indicatorii urbanistici majorati: POT=60% si CUT = 1.8, pentru construirea unui bloc de locuinte cu spatii birouri la etaj, locuinte la etajele 2-5 si parcare la parter,

Suprafata propusa spre reglementare cu nr. cad 146896 : **S=963mp**

Blocul se va construi pe terenul cu suprafata de 963mp iar suprafata de teren de 124mp aferenta nr. cad 11692, detinuta in coproprietate cu SC Sudarc Bussines Center (cota indiviza $\frac{1}{2}$) nu va fi reglementata in acest PUZ.

Bilantul teritorial pentru terenul (963mp) pe care se va edifica blocul

| functiune | Suprafata (mp) | Procent (%) |
|--|-----------------|-------------|
| ISp/Lcp- Institutii, servicii, locuinte | 577.80 | 60 |
| CCrp- cai de circulatie rutiera, parcare, pietonal | 182.97 | 19 |
| P- spatii plantate | 192.60 | 20 |
| TE- lucrari tehnico edilitare | 9.63 | 1 |
| Total | 963.00 | 100 |

-Regim de aliniere : 4m de la aliniament

Retrageri fata de limitele laterale si posterioara:

- 0.60m: parcare subterana si intre punctele 1-8 pentru regim de inaltime P+1-P+2

- 2.00m: Niveluri supraterane P+2...P+5

Regimul de inaltime pe parcela: subsol general pentru parcare parter si cinci etaje, Volumul este conceput in registre succesive ce sa vor retrage succesiv de la P+1 (pastrand prospectul strazii Aurel Vlaicu) catre interiorul parcelei P+2, P+3...5,



inscriindu-se astfel in regimul existent al cladirii Sudarc Business Center, care are un regim de inaltime (S+ P+2- S+P+7).

Propunerea de organizare a parcelei cu o forma poligonala dificila a adaptat numarului de 12 apartamente organizate la etajele 2-5, un numar de 18 locuri de parcare, alocand 6 locuri de parcare celor cca. 280mp de birouri si servicii dispuse partial pe parter si etajul 1. Parcarea generala va fi realizata la nivelul subsolului in sistem Klaus Accesul se va realiza printr-o rampa de cu latime de 5.50m.

RETELE EDILITARE

Amplasamentul dispune de toate retelele si utilitatile existente in zona pentru care vor fi necesare racorduri si bransamente: electricitate, gaze naturale, apa, canalizare.

VALOAREA INVESTITIILOR

Din analiza actuala a preturilor cu tendinta de crestere a materialelor de constructii si energiei se poate estima pentru *construirea unei cladiri P+5Ecu functiune mixta: institutii si servicii la parter si etajul 1, cu parcare generala la subsol si locuinte la etajele superioare(2-5) : $Sc = 577.80mp$, $Scd=1733.40mp$* , o valoare de cca. 1500000EU, la care se pot adauga lucrarile edilitare de cca. 150000EU :rezulta o valoare totala de cca.1650000EURO, respectiv 8250000lei.

OPORTUNITATEA INVESTITIILOR

Din analiza contextului urban se observa ca zona este importanta pentru dezvoltarea urbanistica si arhitecturala a localitatii, terenul fiind situat in apropierea Sitului Urban « Centru Istoric » clasat la pozitia 293-PH-II-s-B-16266 in Lista monumentelor istorice. De asemenea terenul se afla in aria de protectie(la 46m) a monumentului clasat in LMI la pozitia 313-PH-II-m-B16286, casa Fridman(azi sediul CNDNR), Liceului Mihai Viteazul – LMI-298-PH-II-m-B16271, a casei fosta banca-LMI-314-PH-II-m-B-16287 (azi Hotel Angelo D'Oro)si in apropierea altor monumente de importanta A si B. In acest context urbanistic deosebit cu multe cladiri valoroase se propune integrarea unei cladiri cu accente moderne astfel incat imaginea ansamblului construit sa ofere coerenta volumetrica acestei zone cu valoare arhitecturala si ambientala reprezentativa pentru localitate.

Intocmit

arh. SIMONA GABRIELA VALCU

