

MEMORIU DE PREZENTARE

CAPITOLUL 1 – INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

- Denumirea proiectului : **SCHIMBARE DESTINAȚIE TEREN DIN „ZONA LOCUINȚE COLECTIVE MEDII” ÎN „ZONA MIXTĂ : LOCUINȚE COLECTIVE ÎNALTE / INSTITUȚII ȘI SERVICII” ȘI MODIFICARE INDICATORI URBANISTICI**
- Amplasament : municipiul **PLOIEȘTI**, str. Vornicei f.n.
- Faza de proiectare : **STUDIU DE OPORTUNITATE**
- Inițiatori : **BELDIMAN VIORICA**, domiciliu mun. Ploiești, str. Unghiului nr. 29
- Proiectant : **SC ARHIZANE PLAN SRL**
- Nr. pr. / data elaborării : **11 / martie 2018**

CAPITOLUL 2 – SITUAȚIA EXISTENTĂ

2.1. Situația juridică

Imobilul (NC 134640, lot I) - teren în suprafață de 3050 mp - este situat în intravilan, fiind proprietatea dnei. BELDIMAN VIORICA conform :

- Actului de dezmembrare prin lotizare nr. 2582/19.11.2012 autentificat de BNPA Tudose Maria și Tudose George – Radu
- Rezoluției nr. 520527/07.12.2012 emisă de ORC de pe lângă Tribunalul Prahova
- ECFI nr. 18913/02.03.2018 eliberat de BCPI Ploiești.

Notă : Conform actelor prezentate, adresa imobilului este „str. Sondelor nr. 62A”.

Practic, terenul are acces la str. Vornicei, urmând a se clarifica adresa poștală prin solicitarea unui certificat de nomenclatură stradală

2.2. Încadrarea în localitate

Terenul este situat în „Cartierul 9 Mai”, având ca vecinătăți :

- la NV : str. Vornicei
- la NE : teren liber (NC 134641, lot II)
- la SE : Rafinăria ASTRA ROMÂNĂ
- la SV : domeniu public

2.3. Accese, echipare edilitară

Terenul are acces direct la str. Vornicei. Strada prezintă profilul „A – A” existent (12,00 -15,00 m între aliniamente) cu 7,00 m parte carosabilă.

Zona beneficiază de echipare edilitară completă (energie electrică, apă, canalizare, gaze, termoficare, telecomunicații).

CAPITOLUL 3 – PREVEDERI DIN PLANURILE URBANISTICE ACTUALE

Conform PUG aprobat, amplasamentul este situat în UTR V 9.

Terenul studiat a fost cuprins în PUZ „Zona Gara de Vest – artera de legătură Sud-Vest”, aprobat prin HCL nr. 384/24.11.2009, prelungit valabilitatea prin HCL nr. 112/27.03.2015 pt. PUZ „Modificare PUZ” cu termen de valabilitate până la aprobarea noului PUG al mun. Ploiești.

Potrivit ultimei documentații urbanistice, terenul este situat în zona „**locuințe colective medii P + 3,4**” – „**CM1b**”, pentru care s-au stabilit ca indicatori urbanistici maximali :

- POT = 40%
- CUT = 1,6
- RÎ = P+4
-

Notă: indicatorii urbanistici menționați în CU sunt eronați, conform PUZ aprobat aceștia sunt cei descriși mai sus.

CAPITOLUL 4 – PROPUNERI

Pe acest teren se intenționează amplasarea unui bloc de locuințe S/D + P + 8 și spații comerciale de tip supermarket la parter (posibil și la primul etaj).

În acest scop, prin prezenta documentație se propune:

- schimbare destinație teren din „zona locuințe colective medii” – „CM 1b” în „**zona mixtă : locuințe colective înalte / instituții și servicii**” – „**Lb / IS**”
- modificare indicatori urbanistici maximali (față de PUZ aprobat) :
 - o POT = 60 % (față de 40 %)
 - o CUT = 5,4 (față de 1,6)-solicitarea către comisia CTATU- conform nota de mai jos
 - o RÎ = P+8 supradetran (față de P+4)

Notă f. importantă :

Propunerea de creștere a CUT la 5,4 se justifică (se solicită) prin permisiunile acordate de Legea nr. 350/2001 cu modificările și completările ulterioare, art. 32, alin. (8) care exclude de la aplicarea prevederilor alin. (7) construcția de supermagazine și hipermagazine.

- accesul în incintă se va face dinspre strada Vorniceii, cu separarea fluxurilor pentru locuințe și spații comerciale
- Parcarea autovehiculelor se va asigura exclusiv în cadrul incintei (supradetran și/sau subdetran)

- retragerea construcției :

- 5,00 m / aliniamentul la str. Vorniceii
- 2,00 m / celelalte laturi ale terenului

• utilități : prin racordare la rețelele tehnico-edilitare existente (energie electrică, apă, canal, gaze, telecomunicații și după caz, termoficare)

- Spații verzi amenajate minim 20% asigurate pe parcela

• se mențin prevederile din PUG și PUZ-urile aprobate pentru celelalte parcele din zona învecinată (încadrare funcțională, indicatori urbanistici maximali, etc.)

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 investitor.

Întocmit,
arh. Andreea Aluchi

