



MEMORIU JUSTIFICATIV

CAPITOLUL 1 – INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

- Denumirea proiectului: **P.U.D. – DETALIERE CONDITII DE AMPLASARE PENTRU CONSTRUIRE CLADIRE DE BIROURI P+2**
- Amplasament : **municipiul PLOIESTI, Str. ANA IPATESCU , Nr 6 , jud. PRAHOVA.**
- Beneficiar : **S.C. APA NOVA SRL S.R.L.**
- Proiectant : **S.C. BIG ARHIGEO S.R.L**
- Nr. proiect / data elaborării : **31 / 2016**

1.2. Obiectul lucrării

Prezenta documentație are ca obiect - detalierea condițiilor de amplasare pentru un sediu de birouri P+2.

Terenul în suprafață 794,0 mp – este domeniul public al municipiului PLOIESTI conform HCL nr. 240/2011 dat în administrarea S.C. APA NOVA SRL. conform Contract de Concesiune și Extras de Carte funciara nr. 48095/2015.

CAPITOLUL 2 – ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ

2.1. Concluzii din documentații deja elaborate

- **PUG și RLU** municipiul Ploiesti, aprobat prin HCL Ploiesti nr. 209/1999 și HCL nr.382/2009

• Conform PUG aprobat și a certificatului de urbanism nr. 653/08.06.2015 eliberat de primăria

Mun.Ploiesti, amplasamentul este situat în **UTR nr. S-1**, cu destinația „zonă institutii și servicii în zona protejată (I.s.p) cu regim mixt de înaltime” în zona protejată din punct de vedere arhitectural și parțial în zona cu interdicție temporară de construire în intersecție complexă și pentru care s-au stabilit următorii indicatori urbanistici maximali :

- POT : 50 %
- CUT : 1,5;

2.2. Concluzii din documentații elaborate concomitent cu PUD

Nu e cazul

CAPITOLUL 3 – SITUAȚIA EXISTENTĂ

- Accesibilitatea la căile de comunicații.

Accesul la amplasament se va realiza din str. Ana Ipatecu prin accesul existent pe imobilul cu NC 133950, proprietatea aceleasi societati.

- Suprafața ocupată, limite și vecinătăți.

Terenul – în suprafață de 794,0 mp – are o construcție parter care se va desfiinta și are ca limite:

- la nord : prop. Leonte Dumitru – teren cu construcții
- la vest : NC136369 - proprietatea S.C. APA NOVA SRL – teren cu construcții
- la est : prop. Gavrilescu Ion – teren cu construcții
- la sud : str. Ana Ipatecu

- Suprafețe de teren construite și suprafețe de teren libere.

Din descrierea anterioară a terenurilor limitrofe, rezultă că acestea sunt în mare parte construite.

Terenul care face obiectul prezentei documentații are o construcție parter care se va desfiinta.

- Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic

Construcțiile existente în zona au regim de înălțime variabil între P-P+2 etaje, preponderent locuințe individuale.

- Destinația clădirilor

Construcțiile învecinate au destinația de servicii (restaurant, cabinet medical, birouri) și locuințe .

- Tipul de proprietate asupra terenurilor

În cadrul zonei studiate, se disting următoarele tipuri de proprietate :

- terenuri proprietate privată a persoanelor fizice / juridice
- terenuri aparținând domeniului public al municipiului PLOIESTI

- Concluziile studiului geotehnic privind condițiile de fundare

Studiul geotehnic concluzionează pozitiv teritoriul studiat, ca fiind teren „bun de fundare”, putând fi construit în condiții de siguranță deplină (la execuție și în exploatare)

- Accidente de teren (beciuri, hrube, umpluturi)

Nu este cazul.

- Adâncimea apei subterane

Apele subterane, ca mediu continuu, sunt situate la adâncimi ce exclud orice relație, prezentă sau viitoare, cu construcția proiectată.

- Parametrii seismici caracteristici zonei

Conform Normativului P100-92, perimetrul se încadrează în zona seismică de calcul A.

Gradul seismic : 8. Coeficientul seismic $K_s = 0,35$. Perioada de colț $T_c = 1,6$ sec.

- Analiza fondului construit existent

Densitatea construcțiilor în zonă e semnificativă, în principiu datorită interesului ridicat al investitorilor.

Ca regim de înălțime, sediul de birouri propus se înscrie în indicatorii urbanistici aprobați, respectiv $POT=50\%$, $CUT=1,5$

- Echiparea existentă

Amplasamentul beneficiază de posibilități de racordare la rețelele existente în zonă, prin racordarea directă la rețelele stradale sau folosirea racordurilor existente pe teren (apa, canalizare, gaze naturale, energie electrica, CATV).

CAPITOLUL 4 - REGLEMENTĂRI

- Obiective noi solicitate prin tema – program

Obiectul acestui Plan Urbanistic de Detaliu îl constituie detalierea condițiilor de amplasare pentru sediul de birouri propus cu regim de înălțime P+2.

- Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor

La amplasarea noii construcții s-au avut în vedere prevederile din documentațiile urbanistice anterioare, precum și condițiile din avizele solicitate prin certificatul de urbanism.

Conform proiectului de arhitectură întocmit de proiectantul prezentei documentatii, noua locuință P+2 se va executa în regim izolat și va fi amplasată față de limitele parcelei la următoarele distanțe :

- 29,85 m față de limita de sud - str. Ana Ipatecu
- 0,80 m față de limita de est - prop. Butoi Dragos Ciprian, prop. Manj Maria Lavinia, prop. Bosinceanu Ruxandra Lucia Solange, prop. Murgan Smaranda Maria, prop. Ilie Aurora
- 2,90 m față de limita de vest - S.C. APA NOVA SRL
- 2,10 m fata de limita de nord - prop. Leonte Dumitru

- Capacitatea, suprafața desfășurată

Conform informațiilor furnizate de proiectantul părții de arhitectură – beneficiarul își propune

realizarea pe acest amplasament a unui sediu de birouri cu regim de înălțime P+2.

$A_c = 220,0$ mp

$A_{cd} = 620,0$ mp

POT existent = 12,79%,

POT propus = 28.00%

CUT existent = 0,12

CUT propus = 0,80

- Compartimentare

- la parter : Casa scarii, hol, birou, sala sedinte, vestiare + grupuri sanitare muncitori, Oficiu, spatiu tehnic .

- la etaj 1 si 2 : casa scarii , hol, birouri , grupuri sanitare, Oficiu

- **Sistemul Constructiv**

- sistem constructiv – structura metalica in cadre - stalpi si grinzi metalice .
 - închideri perimetrare pereti usori : exterior – termosistem si interior gips caton si vata minerala
 - invelitoare sarpanta metalica si tabla tip tigla.
 - scurgerile apelor pluviale se fac prin burlane interioare

- Principii de compoziție pentru realizarea obiectivelor noi

- Constructia va respecta retragerile impuse prin Certificatul de Urbanism-minim Cod Civil .

- Integrarea și amenajarea noilor construcții și armonizarea cu cele existente menținute

- Se va urmări ca noua clădire să se armonizeze cu cadrul natural și construit existent, specific arhitecturii locale (volumetria construcției, forma acoperișului, finisajele exterioare).

- Modalități de organizare și rezolvare a circulației carosabile și pietonale

- Accesul pietonal și auto se va realiza direct din strada Ana Ipatescu. Numarul locurilor de parcare propuse pe aceasta proprietate este de 16 locuri.

- Principii și modalități de integrare și valorificare a cadrului natural și de adaptare a soluțiilor de organizare la relieful zonei

- Nu e cazul

- Soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi

- Terenul este situat în afara zonelor cu nocivități industriale.

- După edificarea construcției - incinta va fi amenajată cu spații verzi (ronduri de flori, gazon, arbuști decorativi) având rolul de a proteja locuința contra curenților reci și a factorilor de poluare (zgomot, praf)

- Soluții pentru reabilitarea ecologică și diminuarea poluării

- Colectarea și evacuarea apelor uzate, precum și modul de depozitare a deșeurilor menajere - constituie mijloace moderne de prevenire a oricărui factor de risc privind securitatea și confortul locatarilor.

- Regimul de construire (alinierea și înălțimea construcțiilor, indicatori urbanistici).

- Construcția va fi retrasă fata de limitele laterale conform propunerii din plansele desenate.

- Indicatorii urbanistici rezultați se încadrează în cei din PUG și RLU aprobat, astfel :

	Indicatori maximali PUG	Indicatori DTAC
- POT %	50	28,00
- CUT	1,5	0,80
- regim înălțime		P+2

- Asigurarea utilităților

- alimentarea cu energie electrică: prin racordarea la rețeaua stradala existenta
- alimentarea cu apa – prin racordarea la rețeaua stradala existenta canalizarea apelor menajere
- alimentarea cu gaze naturale- prin racordarea la rețeaua stradala existenta
- încălzirea spațiilor și prepararea apei calde menajere : centrală termică gaze naturale
- colectarea gunoiului menajer se va face prin sortare pe tipuri de materiale colectate (separat sticla, hartie, resturi menajere), containerizate si preluate de firme specializate in baza contractelor de prestari de servicii pe care le va incheia investitorul.

- Bilanț teritorial, în limita amplasamentului studiat

<u>BILANT TERITORIAL:</u>	Suprafata	%
Suprafata terenului	794,0mp	(100%)
Suprafata construita	220,00mp	(28,0%)
Suprafata alei carosabile si pietonale existente	702,68mp	(88,50%)
Suprafata alei carosabile si pietonale propuse	494,60 mp	(62,0%)
Spatii Verzi	79,40 mp	(10,00%)

CAPITOLUL 5 – CONCLUZII

- Avizarea Planului Urbanistic de Detaliu în CTATU Prahova
- Finalizarea procedurii de Consultarea Populatiei
- Aprobarea PUD prin Hotărâre a Consiliului Local al mun Ploiesti
- Întocmirea documentațiilor și obținerea avizelor/acordurilor necesare autorizației de construire a locuinței propuse, precum și a branșamentelor necesare.

Întocmit,
arh. Bogdan Georgescu