



MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

- Denumirea: **PLAN URBANISTIC DE DETALIU - SCHIMBARE DESTINATIE PARTER CORP C1 DIN SPATII DE BIROURI IN CLINICA MEDICALA, RECOMPARTIMENTARE PENTRU AMENAJARE CLINICA MEDICALA, EXTINDERE CU MAGAZIE, CENTRALA TERMICA SI AMENAJARE PARCARE, AMENAJARE INTRARE CU COPERTINA, REMODELARE FATADA, AMENAJARE CURTE DE ACCES SI REFACERE IMPREJMUIRE**
- Amplasament: **mun. PLOIESTI , str. MIHAIL EMINESCU , nr 7, jud PRAHOVA**
- Proiectant: **S.C. BIG ARHIGEO S.R.L. - arh. Bogdan Georgescu**
- Beneficiar: **S.C. YAN LUCK TOTAL SERVICES S.R.L.**

1.2. OBIECTUL NECESITATEA SI OPORTUNITATEA LUCRARI

Prezenta documentatie: **PLAN URBANISTIC DE DETALIU - SCHIMBARE DESTINATIE PARTER CORP C1 DIN SPATII DE BIROURI IN CLINICA MEDICALA, RECOMPARTIMENTARE PENTRU AMENAJARE CLINICA MEDICALA, EXTINDERE CU MAGAZIE, CENTRALA TERMICA SI AMENAJARE PARCARE, AMENAJARE INTRARE CU COPERTINA, REMODELARE FATADA, AMENAJARE CURTE DE ACCES SI REFACERE IMPREJMUIRE** este o etapa premergatoare in demersurile beneficiarilor S.C. YAN LUCK TOTAL SERVICES S.R.L., de a schimba destinatia corpului C1 (parter) din club in clinica medicala si extinderea acestuia

Amplasamentul dispune de utilități edilitare și anume: apa, gaze, energie electrică.

1.3. SURSE DOCUMENTARE

- Documentatia cadastrala a terenului studiat
- Acte de proprietate
- Deplasari in teren
- Ridicare topografica
- Expertiza tehnica efectuata asupra imobilului existent

2. CAPITOLUL 2 – STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evolutia zonei

Terenul este proprietatea particulara a S.C. YAN LUCK TOTAL SERVICES S.R.L. conform contract de Vanzare – cumparare nr 2151/03.10.2001, cu suprafata 1763 mp

2.2. Încadrarea în localitate

Este amplasat în sudul orasului Ploiesti, str.Mihail Eminescu , nr. 7, judetul Prahova
Terenul are urmatoarele vecinatati:

- N – proprietate S.C. UPETROM 1 MAI S.A.
- E – str Mihail Eminescu
- V – proprietate S.C. UPETROM 1 MAI S.A.
- S – proprietate S.C. UPETROM 1 MAI S.A.

Teren in suprafata de 1763,0mp (din masuratori) conform extras de carte fuciara nr. 126051/30.10.2015

2.3. Elemente ale cadrului natural

Amplasamentul se prezinta relativ plat .

2.4. Circulatia

Terenul studiat are acces din str. Mihail Eminescu , accesul auto se va realiza tot din str. Mihail Eminescu , prin dreapta cladirii pana in zona de parcare amenajata in spatele cladirii.

2.5. Ocuparea terenurilor

Pe amplasament exista o cladire denumita club ,notata in schita de plan cu simbolul C1 , cu o suprafata construita de 785,32 m.p. , compusa din **parter** , cu o suprafata construita de 785,32 m.p. , o suprafata utila de 630,45 m.p. , din **etajul I** , cu o suprafata construita de 785,32 m.p , o suprafata utila de 656,76 m.p. , **etajul II** , cu o suprafata construita de 276 m.p. , o suprafata utila de 267,77 m.p. aflate in proprietatea S.C. YAN LUCK TOTAL SERVICES S.R.L., conform actului de Vanzare – cumparare nr 2151/03.10.2001 .

2.6.Echiparea edilitară

In zona teritoriului studiat exista toata infrastructura edilitatra necesara: apa, canalizare, gaze naturale, termoficare si energie electrica.

2.7. Probleme de mediu

Datorita functiunii obiectivului propus nu sunt evidentiata probleme de mediu.

2.8. Optiuni ale populatiei

Comunitatea locala isi va exprima punctul de vedere in cadrul procesului de Consultarea Populatiei.

Punctul de vedere al elaboratorului prezentului PUD este de asemenea favorabil solicitarii beneficiarului, considerand iminenta intentia acestuia .

3. CAPITOLUL 3 - PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1.Concluzii ale studiilor de fundamentare

Ridicarea topografica a terenului studiat , scara 1: 500 , cu cote si curbe de nivel , arata ca terenul este o zona cu suprafata plana. Terenul nu prezinta probleme de stabilitate.

3.2. Prevederi ale P.U.G

Din punct de vedere al încadrării amplasamentului în documentatiile aprobate, terenul este

situat în intravilanul oraşului în UTR S 3 - la L- ZONA PENTRU LOCUINTE ce are ca indicatori urbanistici maximali permisi: POT = 50%, CUT = 1,5 (conform PUG / RLU) şi POT = 44,54 % şi CUT = 1,04 (valori existente raportate la suprafaţa teren 1763 m.p. şi suprafaţa construită C1 = 785,32 m.p. respectiv suprafaţa desfăşurată C1 = 1846,64 m.p. conform extras C.F. nr 108976)

Categoria de folosinţă a terenului este curţi construcţii

3.2. Valorificarea cadrului natural

Amplasarea investiţiei nu va conduce la schimbarea destinaţiei terenului din zonele învecinate, acestea fiind utilizate în continuare în scopuri de locuire.

3.3. Modernizarea circulaţiei

Se propune respectarea prospectului minimal propus de documentaţia PUG pentru strada Mihail Eminescu

3.5. Zonificarea funcţională – reglementări , bilanţ teritorial , indicatori urbanistici

Se propune păstrarea indicatorilor urbanistici maximali admisi pentru UTR şi încadrarea în prevederile Codului Civil.

Din punct de vedere al amenajării teritoriului construcţia se integrează în zona construită a localităţii şi beneficiază de echipamentul existent, reglementările acestei parcele făcându-se prin prezenta documentaţie, în prezent având următoarele reglementări:

UTR. – S 3 ,

P.O.T. maxim = 50%

C.U.T. maxim = 1,5

Regim de înălţime : P + 2E

Retragere din ax B-dul. Independentei = 54ml;

CONSTRUCTIA existentă are regim de înălţime parter şi 2 etaje, cu suprafaţa construită: $A_c=785.32$ mp şi suprafaţa construită desfăşurată $A_d= 1846.64$ mp, POT=44,54%, CUT=1.04.

Copertina şi magazia vor avea suprafaţa $A_c=A_d=78,0$ mp

POT existent = 44,54%, CUT existent = 1,04

POT propus =49,00%, CUT propus = 1,09

SISTEMUL CONSTRUCTIV

- Nu se vor face intervenţii care vor modifica structura de rezistenţă a clădirii. Golurile pentru uşi se vor da în pereţii nestructurali ai clădirii. Golurile se vor realiza conform expertizei tehnice.

COMPARTIMENTĂRILE INTERIOARE

PERETI :

- Peretii interiori de compartimentare vor fi realizaţi din gips-carton dublu-placat cu vată minerală la interior şi vor avea grosime de 10 cm.

4. CAPITOLUL 4 – ASIGURAREA UTILITATILOR

Modul de asigurare a utilităţilor : în zonă există următoarele reţele: reţele electrice de joasă tensiune, reţea de alimentare cu gaze naturale precum şi reţele de canalizare şi apă

- alimentarea cu apă – racordat la reţea.
- canalizarea – racordat la reţea.
- asigurarea agentului termic – racordat la reţeaua de apă şi centrală termică proprie existentă.
- alimentarea cu energie electrică – racordat la reţea.

4.1. INSTALAȚII TERMICE – PROTECȚIA AERULUI

Instalația de încălzire se va realiza prin extinderea coloanelor existente în prezent, legate la centrala termică amplasată la parter.

4.2. INSTALAȚII SANITARE – PROTECȚIA CALITĂȚII APELOR

Alimentarea cu apă rece și caldă pentru chiuvetele necesare în cabinete se va face prin țevi. Acestea se vor monta în pardoseala sau în ghene.

Apă pluvială de pe platformele carosabile vor fi trecute printr-un separator de hidrocarburi și evacuate în rețeaua de canalizare existentă.

4.3. INSTALAȚII ELECTRICE

Alimentarea cu energie electrică : se realizează deja din rețeaua furnizorului local.

Energia electrică consumată este contorizată în blocul de măsură și protecție BMP (echipat cu contor electronic direct) existent.

Instalația electrică se va extinde în zona de mansardă, realizându-se modificările necesare la blocul de măsură și protecție.

Instalații electrice de iluminat și prize :

În parter s-a optat pentru iluminatul cu lampi economice. Spațiile clinicii beneficiază aproape toate și de iluminatul natural prin ferestre.

Iluminatul de siguranță va fi realizat cu corpuri de iluminat amplasate în dreptul intrărilor, prevăzute suplimentar cu aprindere cu senzor de mișcare.

5. COSTURI AFERENTE INVESTITIEI

Costurile aferente investiției de bază și a modificărilor produse bransamentelor existente vor fi suportate în întregime de investitor.

6. NORME DE TRAFIC

Circulația adusă de investiția ce urmează a se materializa pe amplasament va fi foarte redusă.

7. IMPACTUL ASUPRA FACTORILOR DE MEDIU

Evacuarea gunoierului menajer se va realiza prin depozitarea în europubele, și preluate de societate specializată conform contractului cu această firmă.

8. GOSPODĂRIREA DEȘEURILOR – MENAJERE

Evacuarea gunoierului menajer se va realiza prin depozitarea în europubele, și preluate de societate specializată conform contractului cu această firmă.

Întocmit
Arh. Bogdan Georgescu