



PROIECTARE • LOCUINTE • HOTELURI • RESTAURANTE
• SPATII COMERCIALE • CONSTRUCTII SI INSTALATII INDUSTRIALE
Arhitect Diplomat BOGDAN GEORGESCU
PLOIESTI, tel : 0722- 58.88.05
S.C. BIG ARHIGEO S.R.L

MEMORIU JUSTIFICATIV

CAPITOLUL 1 – INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

- Denumirea proiectului: **P.U.D. – DETALIERE CONDITII DE AMPLASARE PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTA COLECTIVA P+2**
- Amplasament : **municipiul PLOIESTI, str. Tudor Vladimirescu, nr. 108B**
- Beneficiar : **S.C. AQUILA CONSTRUCT SRL.**
- Proiectant : **S.C. BIG ARHIGEO S.R.L**
- Nr. proiect / data elaborării : **19 / 2015**

1.2. Obiectul lucrării

Prezenta documentație are ca obiect detalierea condițiilor de amplasare pentru o locuința colectivă P+2.

Terenul în suprafață **484,00 mp** –este proprietate particulară a S.C. AQUILA CONSTRUCT SRL. conform contract de Vanzare-cumparare nr. 799/20.02.2015.

CAPITOLUL 2 – ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ

2.1. Concluzii din documentații deja elaborate

- **PUG și RLU** municipiul Ploiesti, aprobat prin HCL Ploiesti nr. 209/1999 si HCL nr.382/2009
- Conform PUG aprobat și a certificatului de urbanism nr.747/29.06.2015 eliberat de primăria Mun.Ploiesti, amplasamentul este situat în **UTR nr. V6**, cu destinația „zonă locuințe cu regim mixt de înălțime” 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.Torcatori prin accesul existent pe imobilul cu NC130532, proprietatea aceleasi societati.

- Suprafata ocupată, limite și vecinătăți.

Terenul – în suprafață de 484,00 mp – este liber de construcții și are ca limite :

- la nord : NC 123267 – teren cu constructii
- la nord-vest : NC130532-proprietatea S.C.Aquila S.R.L.
- la sud-vest –NC 7131– teren cu constructii
- la sud- : Valcu Mariana-teren cu constructii
- Est-Popescu Gheorghe-teren cu constructii

- Suprafețe de teren construite și suprafețe de teren libere.

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

Terenul care face obiectul prezentei documentații este neconstruit.

- Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic

Construcțiile existente în zona au regim de înălțime variabil între P-P+3 etaje, prepinderent colective. Pe terenul cu NC130532-proprietatea S.C.Aquila S.R.L. este edificat un bloc de locuinte cu regim de înălțime P+3, ce are 8 spații locative, .

- Destinația clădirilor

Toate construcțiile învecinate au destinația de locuinte

- Tipul de proprietate asupra terenurilor

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

- terenuri proprietate privată a persoanelor fizice / juridice

- 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 nesemnificativă, în principiu datorită lipsei de echipare edilitară și a interesului scăzut al investitorilor.

Ca regim de înălțime, locuințele realizate se înscriu 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 cu tranzitarea NC130532 sau folosirea racordurilor existente pe NC130532 (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 locuința colectivă cu regim de înălțime P+2, având 4 unități locative.

- 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 documentații, noua locuință P+2 se va executa în regim izolat și va fi amplasată față de limitele parcelei la următoarele distanțe :

- 2,00 m față de limita de sud
- 2,10 m față de limita de est
- 2,00 m față de limita de vest
- 10,10 m față de limita de nord

- Capacitatea, suprafața desfășurată

Conform informațiilor furnizate de proiectantul părții de arhitectură – beneficiarul își propune realizarea pe acest amplasament a unei locuințe colective cu regim de înălțime P+2.

Ac = 213 mp

Acd = 639 mp

POT existent = 0%,

CUT existent = 0,00

POT propus = 44.0%,

CUT propus = 1,30

- Compartimentare

- la parter : Casa scării, 2 apartamente compuse din hol, dormitor, baie, living american, terasa.
- la etaj 1 și 2 : casa scării (doar etaj 1) și 2 apartamente pe 2 nivele compuse din etaj 1 hol+casa scării, bucatărie, camara, baie, living, balcon și etaj 2, 2 dormitoare cu balcon fiecare, baie și hol cu casa scării

SISTEMUL CONSTRUCTIV

- sistem constructiv – cadre beton armat - stalpi și grinzi metalice .
- închideri perimetrale pereți zidărie
- învelitoare terasa necirculabilă
- scurgerile apelor pluviale se fac prin burlane interioare

- Principii de compoziție pentru realizarea obiectivelor noi

Construcția va respecta retargerile 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 prin incinta cu NC130532 proprietatea S.C.Aquila S.R.L. pe o alee cu latime minimă de 4m. Numarul locurilor de parcare existente si propuse pe aceasta proprietate este de 8 locuri. Numarul de locuri de parcare propuse pentru noua constructie este de 5 locuri, reprezentand un indice de 1,2 parcarilor / unitati locative.

- 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 locuinței - 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 (alinieră și înălțimea construcțiilor, indicatori urbanistici).

Construcția va fi retrasă față de limitele laterale conform propunerii din planșele desenate.

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

	Indicatori maximali PUG	Indicatori DTAC
- POT %	50	44
- CUT	1,5	1,30
- 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 deșeurilor se va face în pubele închise, iar preluarea și transportarea lor se efectuează de către serviciile de salubritate

- Bilanț teritorial, în limita amplasamentului studiat

SUPRAFEȚE	mp	%
TOTAL TEREN	484	100,00
CONSTRUCȚII	213	44,00
CIRCULAȚII	170,3	35,20
SPAȚII VERZI /agr.	100.7	20,80

CAPITOLUL 5 – CONCLUZII

- Avizarea Planului Urbanistic de Detaliu în CTATU Prahova
- Finalizarea procedurii de Consultarea Populației
- 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 bransamentelor necesare.

Întocmit,
arh. Bogdan Georgescu