

## MEMORIU DE PREZENTARE

Ref. Pr. Nr. 6/2015 " PLAN URBANISTIC DE DETALIU – CONSTRUIRE BLOC LOCUINTE P+2E, bransamente utilitati si imprejmuire " Ploiesti str. Costache Negruzzi nr. 34 ; **VARIANTA INTRODUCERE OBSERVATII**

Urmare a procesului de informare si consultare a publicului din zona de amplasare a obiectivului , proiectantul a analizat obiectiunile formulate in adresele catre Primaria Mun. Ploiesti de catre locatarii :

- Botescu Daniel str. Costache Negruzzi nr. 32
- Marinescu Alexe str. Costache Negruzzi nr. 36
- Apostolescu Eliodor str. Valeni nr. 59
- Popescu Florin str. Valeni nr. 61

Si s-au desprins un pachet comun de observatii :

1. Se contesta P.O.T. =47%, C.U.T. = 1.48 care se incadreaza in prevederile P.U.G. al Mun. Ploiesti cu P.O.T. max. =50% si C.U.T.max. = 1,5 , din care au rezultat o suprafata construita la sol si o volumetrie care determina ca constructia sa aiba caracter de bloc, lucru impropriu pentru zona cu un specific de regim mic de inaltime ma. P+1E +M
2. Inaltime de 14,45 m de la teren se considera echivalent cu inaltimea unui bloc de P+5E
3. Alipirea constructiei de calcanele adiacente amplasamentului sunt respinse de catre proprietarii constructiilor de la nr. 32 si 36 pe motive tehnice.
4. Distanta mica intre constructia propusa si cladirile adiacente nu asigura interventia masinilor de pompieri.
5. Constructia de la nr. 36 cu trei ferestre plasate in calcan se considera a fi obturate prin amplasarea constructiei propuse .

6. Se contesta amplasarea parcajelor care afecteaza strada si ferestre constructiilor adiacente

7. Procentul de 18% de spatii verzi nu se incadreaza in Normele Sanitare

Fata de observatiile evidentiata mai sus , cat si in urma discutiilor pe teren cu reprezentantii locatarilor din zona , proiectantul in urma analizei a propus initiatorului investitiei Ceuca Andries Vasile, schimbarea temei de proiectare atat din punct de vedere urbanistic cat si architectural.

Propunerea proiectantului a fost acceptata de investitor si in urma studiului se prezinta o noua documentatie refacuta pe care o consideram ca raspunde tuturor obiectiunilor mai sus centralizate:

1. Documentatia refacuta cuprinde un numar de 3 apartamente fata de 5 apartamente initial, aceasta a condus la o :
  - Suprafata construita la sol = 112 mp, fata de 180 mp initial si un POT = 30 % , fata de 47% initial.
  - Suprafata construita desfasurata = 336 mp, fata de 568 mp initial si un CUT = 0.90, fata de 1.48 initial
  - O volumetrie care se incadreaza in specificul constructiilor din zona
2. Inaltimea constructiei la coama de 10.40 m de la nivelul solului , fata de 14.35 m initial a determinat incadrarea intr-un volum cu regim P+1E+Mansarda al carui aspect architectural urmeaza a fi detaliat la fazele urmatoare de proiectare pentru incadrarea in specificul zonei.
3. Amplasarea din punct de vedere urbanistic a cladirii , determinata de volumul nou obtinut a urmarit a nu fi afectate constructiile cu calcan.
4. Amplasarea constructiei permite accesul pe trei laturi a masinilor de pompieri.
5. Amplasarea noua a constructiei fata de calcanul cladirii de la nr. 36, nu obtureaza cele trei ferestre amplasate in calcan, care reprezinta si hotarul proprietatii.
6. Numarul mic de apartamente , permite ca amplasarea parcajelor sa fie asigurate pe amplasamentul proprietarului fara a deranja constructiile din zona .
7. Suprafata construita mica la sol , permite amenajarea unui spatiu verde de 37% ( fara suprafata circulatii si parcaje), suprafata care depaseste Normele sanitare ( 30%)

Proiectantul considera ca noua varianta propusa, respecta conditiile urbanistice de amplasare si expresie volumetrica reesite din observatiile primite la documentatia initiala .

Se anexeaza documentatia scrisa si desenata :

- Memoriu de prezentare
- Plan urbanistic de situatie – varianta initiala
- Plan urbanistic de situatie – varianta introducere observatii
- Planuri arhiectura – varianta introducere observatii

Sef proiect

Arh. Sever Nitu

