



MEMORIU JUSTIFICATIV

CAPITOLUL 1 – INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

- Denumirea proiectului: **P.U.D. – RIDICARE RESTRICTIE DE CONSTRUIRE și DETALIERE CONDITII DE AMPLASARE PENTRU CONSTRUIRE SEDIU DE BIROURI ARHITECTURA , ALEI CAROSABILE SI PIETONALE , PARCAJE, IMPREJMUIRE, BRANSAMENTE UTILITATI**
- Amplasament : **municipiul PLOIESTI, str. RUDULUI, nr. 126, jud. PRAHOVA**
- Beneficiar : **S.C. BIG STUDIO-ARH DESIGN S.R.L**
- Proiectant : **S.C. BIG STUDIO-ARH DESIGN S.R.L**
- Nr. proiect / data elaborării : **32 / 2015**

1.2. Obiectul lucrării

Prezenta documentație are ca obiect detalierea condițiilor de amplasare pentru construire sediu de birouri arhitectura , alei carosabile si pietonale , parcaje, imprejmuire, bransamente utilitati.

Terenul în suprafață 355,00 mp – este proprietate particulara a S.C. BIG STUDIO-ARH DESIGN SRL. conform contract de Vanzare-cumparare nr. 2308/02.10.2015.

CAPITOLUL 2 – ÎNCADRAREA ÎN ZON

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.747/29.06.2015 eliberat de primăria Mun.Ploiesti, amplasamentul este situat în [UTR nr. V8], cu destinația „zon rezidențială cu regim maxim de înălțime P+2 ” și pentru care s-au stabilit următorii indicatori urbanistici maximali :

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

2.2. Concluzii din documenta ii elaborate concomitent cu PUD

Nu e cazul

CAPITOLUL 3 – SITUA IA EXISTENT

Accesibilitatea la c ile de comunica ii.

Accesul la amplasament se va realiza din str. Rudului .

Suprafata ocupata , limite i vecin t i.

Terenul – în suprafata de 355,00 mp – are o constructie parter i are ca limite :

- la nord : NC 123267 – drum in indiviziune – prop. Balaita Adriana Victoria, Peteu Margareta, Peteu Ion, Radu Susana, Vida Maria, Constantin Anne Marie
- la est : str. Rudului
- la vest : NC 140699 – prop. Georgescu Bogdan – teren fara constructii
- la sud : NC 128457 – prop. Percescu Aurelia, Cnup Rolanda, Georgescu Florentin – teren cu constructii

Suprafete de teren construite i suprafete de teren libere.

Din descrierea anterioara terenurilor limitrofe, rezult c acestea sunt in mare parte construite.

Terenul care face obiectul prezentei documenta ii este neconstruit.

Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic

Construciile existente in zona au regim de inaltime variabil intre P-P+1+M , preponderent individuale.

Destina ia cl dirilor

Toate constructiile invecinate au destinatia de locuinte

Tipul de proprietate asupra terenurilor

În cadrul zonei studiate, se disting urm toarele tipuri de proprietate :

- terenuri proprietate privata persoanelor fizice / juridice

Concluziile studiului geotehnic privind conditiile de fundare

Studiul geotehnic concluzioneaz pozitiv teritoriul studiat, ca fiind teren „bun de fundare”, putând fi construit în condi ii de siguran deplin (la executie i 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 relatie, prezent sau viitoare, cu constructia proiectata .

Parametrii seismici caracteristici zonei

Conform Normativului P100-92, perimetrul se încadreaz în zona seismic de calcul A. Gradul seismic : 8. Coeficientul seismic $K_s = 0,35$. Perioada de col $T_c = 1,6$ sec.

Analiza fondului construit existent

Densitatea construcțiilor în zonă este 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 aprobăți, respectiv POT=50%, CUT=1,5

Echiparea existentă

Amplasamentul beneficiază de posibilități de racordare la rețelele existente în zonă.

CAPITOLUL 4 - REGLEMENTĂRI

Obiective noi solicitate prin tema – program

Obiectul acestui Plan Urbanistic de Detaliu îl constituie detalierea condițiilor de amplasare pentru construirea sediuului de birouri arhitectural, alei carosabile și pietonale, parcaje, împrejurimi, bransamente utilități.

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, noul sediu de birouri P+1 se va executa în regim izolat și va fi amplasat față de limitele parcelei la următoarele distanțe:

- 3,60 m față de limita de sud
- 12,42 m față de limita de est
- 0,30 m față de limita de vest
- 0,00 m față de limita de nord

Capacitatea, suprafața desfășurată

Conform informațiilor furnizate de proiectantul principal de arhitectură – beneficiarul își propune realizarea pe acest amplasament a unui sediu de birouri arhitectural cu regim de înălțime P+1.

Ac = 120,90 mp

Acđ = 254,5 mp

POT existent = 26,8%,

POT propus = 44,0%,

CUT existent = 0,27

CUT propus = 1,30

• Compartimentare

-la parter : Casa scării, SALA PREZENTARE proiecte machete, materiale de construcție S=34.80mp, SALA DISCUTII S=34.80mp, HOL INTRARE S=17.90mp, G.S. personal S=2.10mp, CENTRALA TERMICA S=2.10mp.

-la etaj 1 :casa scării BIROU PROIECTARE S=34.50mp, BIROU DIRECTOR S=34.40mp, HOL S=7.20mp, G.S. personal S=2.10mp, G.S. director S=2.10mp, SECRETARIAT S=15.90mp

SISTEMUL CONSTRUCTIV

- sistem constructiv – cadre beton armat - stalpi si grinzi metalice .
- închideri perimetrale pereti zidarie
- învelitoare terasa necirculabila
- scurgerile apelor pluviale se fac prin burlane interioare

Principii de compoziție pentru realizarea obiectivelor noi

Constructia 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 la latura estică din str. Rudului, pe o alee cu latime minimă de 4m. Numarul de locuri de parcare propuse pentru noua construcție este de 3 locuri din care 1 loc pentru persoane cu dizabilități.

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 nocivitate industriale.

După edificarea sediului de birouri arhitecturii - 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 (alinieea și înălțimea construcțiilor, indicatori urbanistici).

Construcția va fi retrasă față 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	44
- CUT	1,5	1,30
- regim înălțime		P+1

Asigurarea utilitatilor

- alimentarea cu energie electrică : prin racordarea la rețeaua stradala existentă
- alimentarea cu apă – prin racordarea la rețeaua stradala existentă canalizarea apelor menajere
- alimentarea cu gaze naturale- prin racordarea la rețeaua stradala existentă
- încălzirea spațiilor și prepararea apei calde menajere : central termic gaze naturale

- colectarea deeurilor se va face în pubele închise, iar preluarea și transportarea lor se efectuează de către serviciile de salubritate

Bilan teritorial, în limita amplasamentului studiat

SUPRAFEȚE	mp	%
TOTAL TEREN	355	100,00
CONSTRUCȚII	120,90	34,06
CIRCULAȚII	159,1	44,81
SPAȚII VERZI /agr.	75	21,13

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 autorizării de construire a locuinței propuse, precum și a branșamentelor necesare.

Întocmit,
arh. Bogdan Georgescu