

MEMORIU JUSTIFICATIV

CAPITOLUL 1 – INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

- Denumire proiectului : **RIDICARE RESTRICȚIE TEMPORARĂ PENTRU RECOMPARTIMENTARE INTERIOARA, EXTINDERE, INCHIDERE TERASE, CONSTRUIRE BALCOANE, AMENAJAREA POD IN MANSARDA, ALTE AMENAJARI PENTRU CLUB, SALA FITNESS, MASAJ, SOLAR, BILIARD BAR**
- Amplasament : **Bd. Republicii nr. 162, cartier Albert, municipiul Ploiești**
- Beneficiar : **FILIPESCU EMILIAN RAZVAN**
- Faza de proiectare : **PLAN URBANISTIC DE DETALIU**
- Proiectant : **SC ARHIZANE PLAN SRL**
- Nr. pr. / data elaborării : **4 / feb 2017**

1.2. Obiectul lucrării

Prezenta documentație urbanistică are ca obiect propunerea de ridicare a restricției temporare de construire până la întocmire PUD instituită prin PUG aprobat și stabilirea condițiilor de construibilitate pentru extinderea si amenajarea pod-ului in mansarda pentru Club. sala de fitness, Masaj, Solar, Biliard Bar.

Terenul - proprietate a FILIPESCU RAZVAN EMILIAN - este în suprafață totală de **3326,00 mp** și a fost dobândit în baza act dezmembrare nr2986/21.12.2010 notar public Lupu Maria Luiza.

1.3. Surse documentare

- Acte de proprietate
- Suport topografic sc. 1 : 1000 Ovidiu Nicolescu- topograf vizat de OCPI Ph.
- PUG+RLU Ploiesti
- Informații din CU nr. 1439/27.12.2016 eliberat de Primăria mun. Ploiesti
- Studiu geotehnic
- Informații din PAC (arh. Nitu Sever- initial si arh Aluchi Andreea Ioana- ulterior)
- Informații din avizele administratorilor de drumuri și utilități
- Primăria municipiului Ploiești a eliberat certificatul de urbanism nr. 209/2mart2011 strict pentru acest teren prin care se specifica intocmirea unui PUD pentru suprafata de teren in cauza pentru ridicare restrictie de construire, PUD elaborat si avizat in 2011 (actualmente iesit din valabilitate)

CAPITOLUL 2 – ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ

2.1. Încadrarea în localitate, evoluția zonei

Vecinătăți teren :

- la N : prop Filipescu Razvan Emilian
- la E : prop Filipescu Razvan Emilian
- la S : Bd Republicii
- la V : prop Filipescu Razvan Emilian

2.2. Prevederi ale PUG aprobat

● Amplasamentul se află situat în partea de nord-vest a municipiului Ploiești, pe partea dreaptă a Bd. Republicii, dincolo de hotelul P+4+M, proprietate Paul - Adelciu Ovidiu și de restaurantul Best aparținând SC Rodisi International SRL.

Zona este dens construită, fiind ocupată majoritar cu clădiri de locuit P+1 (M), instituții și servicii.

● Potrivit PUG aprobat și certificatului de urbanism eliberat de primăria Ploiești, amplasamentul se situează în „**zona instituții publice, servicii și funcțiuni de interes general, cu interdicții temporare de construire până la elaborare / reactualizare PUZ / PUD**” - IScxr.

Alte reglementări :

- UTR nr. N-7
- POT = 50%
- CUT = 1,50
- regim mixt de înălțime
- regim de aliniere : minim 33 m / axul Bd. Republicii
- posibilități de racordare la utilitățile existente în zonă (echipare edilitară completă)
- utilizări permise : instituții publice, servicii profesionale ș sociale, locuințe, activități nepoluante
- utilizări interzise : unități economice poluante și care generează trafic intens, amenajări provizorii sau chioșcuri pe domeniul public
- utilizări permise cu condiții : oricare din funcțiunile admise, cu condiția existenței unui proiect elaborat conform Legii nr. 50/1991 republ., Legii nr. 10/1995 și pe baza unui PUD aprobat

2.3. Documentații urbanistice elaborate anterior în zonă

- PUZ Paul-Adelciu Ovidiu și Paul Florina – „Construire hotel ****- S+P+4E”, Bd. Republicii nr. 152, autor SC ARHIZANE PLAN SRL – arh. Andreea Aluchi, aviz CTUAT Ploiești nr. 514/19.03.2007, aprobat prin HCL municipiul Ploiești nr. 71/28.03.2007

- PUZ S.C. SMART S.R.L. – „Schimbare destinație funcțională din zonă industrială nepoluantă în zonă rezidențială cu funcțiuni complexe”, Bd. republicii nr. 146 - 150, autor arh. Simona Vâlcu, aviz CTATU Ploiești nr. 029/10.02.2009, aprobat

- PUD SC RODISI INTERNATIONAL SRL- PUD – RIDICARE RESTRICȚIE TEMPORARĂ PENTRU CONSTRUIRE SALĂ EVENIMENTE, aprobat în 2010

CAPITOLUL 3 – SITUAȚIA EXISTENTĂ

3.1. Accesibilitatea la căile de comunicații.

Amplasamentul are acces direct din Bd. Republicii.

Construcția existentă este amplasată la 133 m față de limita dinspre stradă a proprietății, respectiv la cca 145 m față de axul Bd. Republicii.

La această dată, clădirea multifuncțională este împartită pe 3 nivele subsol parțial, parter și etaj având o structură din zidărie portanță.

3.2. Circulația

Aceesul se realizează din bd Republicii, avizat în PUZ și documentații DTAC anterioare, în incinta sunt realizate 10 locuri de parcare pentru vizitatori.

3.3. Ocuparea terenurilor

Suprafețele exacte - construite și desfășurate - se regăsesc la proiectul în baza caruia s-a eliberat autorizația de construire.

Indicatori spațiali și urbanistici existenți :

- suprafața construită : **609,00 mp**
- suprafața desfășurată : **1094 ,30 mp**
- POT : **18%**
- CUT : **0,32**

Suprafețele libere (neconstruite) de teren sunt amenajate cu spații de parcare și zone verzi.

BILANȚ TERITORIAL EXISTENT PARCELĂ - ocuparea incintei :

	mp	%
TOTAL PARCELĂ	3326	100,00
- construcții	609	18
- circulații	2052	62
- spații verzi	665	20

3.4. Echipare edilitară

În zonă sunt rețele de energie electrică, apă, gaze, telecomunicații.

Cladirea este racordată la utilitățile susmenționate.

Încălzirea spațiilor și prepararea apei calde menajere : CT (gaze)

Evacuarea apelor uzate : canalizare;

Evacuarea deșeurilor : pubele ecologice

Pe zona verde aferenta Bd Republicii se gaseste conducta de aductiune apa Movila Vulpii.

3.5. Tipul de proprietate asupra terenurilor

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

- terenuri proprietate publică de interes local (bd Republicii)
- terenuri proprietate privată a persoanelor fizice / juridice

CAPITOLUL 4 – REGLEMENTĂRI

În vederea modernizării clădirii de Club- Bar și a condițiilor de desfășurare a activităților recreative, beneficiarul intenționează să extindă clădirea, închizând terasele exterioare , amenajarea unor balcoane la etaj și amenajarea pod-ului în mansarda.

● Sistem constructiv

- cadre și planșee beton
- pereți exteriori și interiori : zidărie cărămidă
- acoperiș : tip sarpanta
- tâmplărie exterioară : PVC și geam tip termopan

● Indicatori spațiali (conform PAC propunere- arh Aluchi Andreea) :

- supr. construită : 685mp
- supr. desfășurată : 1862.35 mp

● Indicatori spațiali rezultați (conform DTAC) :

Suprafața (mp)	existent	propus	rezultat
- construită	608	77	685
- desfășurată	1018	1862.35	844.35

● Indicatori urbanistici rezultați:

- POT = 20.58 %
- CUT = 0,56
- regim de înălțime = S+P+1+M (Hmax : 14.55 m- de la cota ±0.00 a parterului)

● Aspectul fațadelor

- modernizarea se va realiza numai din materiale durabile și finisaje exterioare de calitate
- finisaje exterioare : tencuieli decorative la fațade; culorile vor fi ponderate ca paletă cromatică și intensitate; paleta coloristică admisă : pastel cu accente de culoare (maxim 10 %)

● Retrageri (clădire) :

- 3.50 m / limita de est- lim dreapta
- 4.15 m / limita de vest-lim stanga
- 3.85 m / limita de nord- lim posterioara
- 3.05 m / limita de sud- lim frontala
- 133.65 m / limita de sud pana la aliniamentul la Bd Republicii

● Amenajarea incintei :

Restul incintei va fi amenajată pentru zonă verde și parări/ accese.

● Soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi

Plantațiile din curtetrebuie să creeze o atmosferă de bună dispoziție prin varietatea și coloristica plantelor (arbori de mici dimensiuni, arbuști cu frunzișuri în diverse nuanțe de culori deschise).

● Circulații :

Tinand seama de existenta accesului din B-dul Republicii ce deservește în prezent atât proprietatea SC RODISI INTERNATIONAL SRL cat și proprietatea d-nului Filipescu , prezenta documentatie analizeaza atât accesul cat și parcarea ce vor deservii clădirea propusa cu destinatia mai sus mentionata .

Imobilul va avea capacitatea :

- de 15 birouri
- de 40 persoane sala biliard (clienti)
- de 40 persoane centru intretinere (clienti)
- de 30 angajati

Pentru acestea s-a calculat , conf. HG 525/96, un numar minim de locuri de parcare astfel:
 pentru birouri art 5.1, 5.1.1., a) la 15 birouri - un loc parcare
 pt. agrement (biliard + centru intretinere) art 5.9, 5.9.1 , la 20 persoane =un loc parcare $(80 : 20) = \sim 4$
 locuri parcare ptr. angajati art 5.1, 5.1.1., a) la 15 birouri : la 30 angajati-un loc parcare $1+4+1= 6 +20\%$
 locuri parcare invitati = $6+2=8$ locuri de parcare necesare

În incinta studiata se propune amenajarea unei platforme carosabile betonate ce include 13 locuri de parcare cu dimensiunile de 5,00 m x 2,50 m și spațiu de manevra necesar.

Acesul la acestea se va realiza prin culoarul de circulatie existent , pe terenul inchiriat cu drept de trecere .
Acest acces este necesar și pentru intervenții sau evacuări în caz de urgență (cutremure, inundații, incendii).
Pentru persoane cu dizabilități motorii se va amenaja o rampă de acces în clădire.

- Echipare edilitară :

Asigurarea utilităților necesare pentru construcția propusă (alimentarea cu energie electrică, apă și energie termică) se va face prin extinderea instalațiilor existente în clădirea principală.

Evacuarea apelor uzate :

- rețea canalizare existentă

Evacuarea deșeurilor : europubele depozitate pe o platformă special amenajată, cu posibilități de igienizare (poziționată în zona acces nord).

- Soluții pentru reabilitarea ecologică și diminuarea poluării

Sistematizarea controlată a amplasamentului va asigura stabilitatea terenului și siguranța construcțiilor, precum și evacuarea apelor meteorice.

Acest mod de amenajare constituie un mijloc eficient și sigur de prevenire a oricărui factor de risc privind securitatea și confortul viitorilor utilizatori și actualilor vecini.

BILANȚ TERITORIAL PARCELĂ PROPUS - ocuparea incintei :

	mp	%
TOTAL PARCELA	3326	100,00
- construcții	685	21,00
- circulații	1976	59,00
- spații verzi	665	20,00

CAPITOLUL 5 – CONCLUZII

- Coeficienții urbanistici rezultați prin modernizare se încadrează în indicatorii urbanistici maximali admiși pentru „zona instituții publice, servicii și funcțiuni de interes general, cu interdicții temporare de construire până la elaborare / reactualizare PUZ / PUD” -stabiliți prin PUG aprobat, precum și în prevederile exprese cuprinse în RGU.
- Prezenta documentație a demonstrat posibilitatea de amplasare ale obiectivului într-un spațiu delimitat, respectându-se prevederile din RGU, Codul civil, normele sanitare, PSI și de protecție a mediului.
- Avizarea Planului Urbanistic de Detaliu în CTATU Ploiesti
- Aprobarea PUD prin Hotărâre a Consiliului Local al mun Ploiesti
- Întocmirea documentațiilor și obținerea avizelor / acordurilor necesare autorizației de construire a obiectivului propus precum și a lucrărilor de infrastructură (alei carosabile și pietonale, parcare, utilități, spații verzi amenajate, etc.) ,precum si costurile documentatiilor si constructiilor aferente vor fi suportate de catre beneficiarul lucrarii.

Întocmit,
arh. Andrea Aluchi