

# MEMORIU DE PREZENTARE

## CAPITOLUL 1 – INTRODUCERE

### **1.1. Date de recunoaștere a documentației**

- Denumirea proiectului : **RIDICARE RESTRICȚIE DE CONSTRUIRE ȘI MODIFICARE REGIM DE ALINIERE LA str. TAKE IONESCU PENTRU EXTINDERE RESTAURANT**
- Amplasament : municipiul **PLOIEȘTI**, str. Mărășești nr. 14
- Faza de proiectare : **STUDIU DE OPORTUNITATE**
- Beneficiar : **SC ADRIVAL COM SRL**; sediul : mun. Ploiești, str. Mărășești nr. 14;  
repr. adm. Costache Mihaela – Adriana
- Proiectant : **SC ARHIZANE PLAN SRL**
- Proiect nr./data elaborării : **1 / ian. 2017**

## CAPITOLUL 2 – SITUAȚIA EXISTENTĂ

### **2.1. Situația juridică, descrierea construcției**

- Imobilul (NC 121633) – teren 579 mp și construcția C1 (**Restaurant CORSO**) – este situat în intravilan, fiind proprietatea SC ADRIVAL COM SRL conform contractului de vânzare - cumpărare nr. 1963/29.08.2014 autentificat de BIN Minea Octavian din municipiul Ploiești.
- Conform actului de proprietate, construcția existentă (restaurant) se desfășoară pe 3 nivele și se compune din (succint) :
  - subsol parțial : CT, depozite, grupuri sanitare, circulații (Sc = 60 mp)
  - parter : restaurant, bar, bucătărie, spălător, grupuri sanitare, circulații (Sc = 287 mp)
  - etaj : 4 saloane, birou, grupuri sanitare, logie, circulații (Sc = 177 mp)
- Indicatori spațiali existenți :
  - supr. construită = 287 mp
  - supr. desfășurată = 524 mp (inclusiv subsol parțial)
- Indicatori urbanistici existenți :
  - POT = 49,57 %
  - CUT = 0,90

### **2.2. Încadrarea în localitate, accese, echipare edilitară**

- Imobilul are adresa poștală pe str. Mărășești nr. 14, dar are deschidere și la str. Tache Ionescu.
- Vecinătăți :
  - la N : str. Tache Ionescu
  - la E : propr. Stancu Florica (NC 125593), propr. Focșăneanu Liviu (NC 133652) - locuințe parter
  - la S : str. Mărășești
  - la V : propr. Marinescu Răzvan (NC 128952) - restaurant JINX, P+1+M, P+M
- Zona beneficiază de echipare tehnico - edilitară completă : energie electrică, apă, canalizare, gaze, telecomunicații.

## **2.5. Prevederi din PUG**

- Conform PUG aprobat și CU nr. 1230/08.11.2016 eliberat de primăria Ploiești :
  - destinația urbanistică : zona centru civic, cu restricții de construire până la elaborare PUZ/PUD
  - zonă protejată cu valoare arhitecturală
  - UTR 0; Cpr;
  - POT = 80%; CUT = 8,0
  - retragere minimă obligatorie : 19,00 m / ax str. Tache Ionescu
  - Utilizări permise :
    - instituții publice, servicii profesionale, sociale și profesionale; locuințe; activități nepoluante
  - Utilizări permise cu condiții :
    - PUZ/PUD aprobat
  - Utilizări interzise:
    - unități economice poluante și care generează trafic intens
    - locuințe pe parcele care nu îndeplinesc cumulativ condițiile art. 30 din PUG
    - amenajări provizorii sau chioșcuri pe domeniul public

## **CAPITOLUL 3 – PROPUNERI**

### **3.1. Construcții propuse**

Conform informațiilor furnizate de arh. Mircea Florescu, SC ADRIVAL COM SRL intenționează să extindă construcția existentă (restaurant) cu un corp P+E, din care :

- la parter : terasă acoperită; la etaj : salon

Caracteristici constructive : cadre b.a.; zidărie cărămidă; acoperiș : șarpantă lemn, învelitoare tablă Lindab; tencuieli decorative; tâmplărie PVC cu geam termopan

Indicatori spațiali extindere (estimați) :

- supr. constr. = 169 mp
- supr. desf. = 338 mp

Indicatori spațiali și urbanistici rezultați prin extindere (estimați) :

- supr. constr. = 456 mp
- supr. desf. = 862 mp (inclusiv subsol parțial existent)
- POT = 78,75 %
- CUT = 1,49

**Notă** : Se constată că indicatorii urbanistici rezultați prin extinderea propusă se încadrează în coeficienții maximali admiși pentru zona amplasamentului, respectiv :

- POT = 80 %
- CUT = 8,0

Restaurantul se va extinde spre str. Tache Ionescu - între calcanele construcțiilor învecinate și în aliniament cu acestea - precum și cu refacerea identică a fațadei existente.  
Astfel, extinderea propusă se va amplasa la distanța de 9,90 m / ax str. Tache Ionescu.

Accesul pietonal în incintă se va efectua dinspre ambele străzi (Mărășești și Tache Ionescu).  
Staționarea autoturismelor : în parcurile existente pe străzile susmenționate.

### 3.2. Propuneri urbanistice

- **se modifică** față de PUG aprobat :
  - se ridică restricția de construire până la întocmirea PUZ/PUD
  - regim de aliniere la str. Tache Ionescu, de la minim 19,00 m/ ax la 9,90 m / ax
- **se mențin** din PUG aprobat :
  - destinația funcțională conform PUG : „zona centru civic”
  - utilizările permise și interzise
  - indicatorii urbanistici maximali pt. UTR 0 :
    - **POT = 80 %**
    - **CUT = 8,0**
  - restricțiile de construire până la elaborare PUZ/PUD pentru restul zonei

## **CAPITOLUL 4 – OPORTUNITATEA INVESTITIEI**

Prin acest demers, SC ADRIVAL COM SRL intenționează să extindă spațiile de servire ale restaurantului existent, inițiativă ce va contribui la valorificarea potențialului zonei prin restructurarea urbanistică, în condițiile asigurării parametrilor moderni de echipare tehnico - edilitară și a unui mediu adecvat acestei funcțiuni.

Traficul atras nu va sporit fi în mod semnificativ prin extinderea propusă, având în vedere poziția ultracentrală a imobilului și posibilitatea accesului clienților prin utilizarea și a altor mijloace de transport decât autoturismele proprii (autobuze, taxiuri).

Mențiune specială : Toate lucrările privind realizarea obiectivului (construcții, infrastructură, amenajări), inclusiv cele legate de proiectare (urbanism, arhitectură, avizare, aprobare) vor fi suportate în totalitate de către investitor.

Întocmit,  
**arh. Andreea Aluchi**