

SC ARHIZANE PLAN SRL

str. Rudului nr. 76, Ploiesti

**PUZ : RIDICARE RESTRICȚIE DE CONSTRUIRE ȘI MODIFICARE REGIM DE ALINIERE LA
str. TACHE IONESCU PENTRU EXTINDERE RESTAURANT**

- Amplasament : municipiul **PLOIEȘTI**, str. Mărășești nr. 14
- Beneficiar : **SC ADRIVAL COM SRL**

BORDEROU PIESE SCRISE

MEMORIU DE PREZENTARE

CAPITOLUL 1 - INTRODUCERE

- 1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI
- 1.2. OBIECTUL P.U.Z.
- 1.3. SURSE DOCUMENTARE

CAPITOLUL 2 - STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

- 2.1. EVOLUȚIA ZONEI
- 2.2. ÎNCADRAREA IN LOCALITATE
- 2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL
- 2.4. CIRCULAȚIA
- 2.5. OCUPAREA TERENURILOR
- 2.6. ECHIPARE EDILITARĂ
- 2.7. PROBLEME DE MEDIU
- 2.8. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

CAPITOLUL 3 - PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

- 3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE
- 3.2. PREVEDERI ALE P.U.G.
- 3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL
- 3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI
- 3.5. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ - REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI
- 3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE
- 3.7. PROTECȚIA MEDIULUI
- 3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

CAPITOLUL 4 - CONCLUZII ȘI MĂSURI ÎN CONTINUARE

- 4.1. CONCLUZII
- 4.2. MĂSURI ÎN CONTINUARE

S.C. ARHIZANE PLAN S.R.L

str. Rudului nr. 76, Ploiesti

PUZ :

**RIDICARE RESTRICȚIE DE CONSTRUIRE ȘI MODIFICARE REGIM DE ALINIERE LA
str. TACHE IONESCU PENTRU EXTINDERE RESTAURANT**

- Amplasament : municipiul **PLOIEȘTI**, str. Mărășești nr. 14
- Beneficiar : **SC ADRIVAL COM SRL**

BORDEROU DE PIESE DESENATE

PLANȘA NR. 0	ÎNCADRAREA ÎN TERITORIU - SC. 1:5000
PLANȘA NR. 1	SITUAȚIA EXISTENTĂ - SC. 1:500
PLANȘA NR. 2	REGLEMENTĂRI URBANISTICE - SC. 1:500
PLANȘA NR. 3	REGLEMENTĂRI ECHIPARE EDILITARĂ - SC. 1:500
PLANȘA NR. 4	PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR - SC. 1:500

Prezenta documentație urbanistică – piese scrise și desenate – este proprietatea intelectuală a elaboratorului **SC ARHIZANE PLAN SRL** și poate fi utilizată numai în scopul prevăzut în contract. Documentația nu poate fi reprodusă integral sau parțial - fără acordul scris al autorului.

MEMORIU DE PREZENTARE

CAPITOLUL 1 – INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

- Denumire proiect : **PUZ : RIDICARE RESTRICȚIE DE CONSTRUIRE ȘI MODIFICARE REGIM DE ALINIERE LA str. TACHE IONESCU PENTRU EXTINDERE RESTAURANT**
- Amplasament : municipiul **PLOIEȘTI**, str. Mărășești nr. 14
- Faza proiectare : **PLAN URBANISTIC ZONAL ȘI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**
- Beneficiar : **SC ADRIVAL COM SRL**, sediul : mun. Ploiești, str. Mărășești nr. 14
repr. adm. Costache Mihaela - Adriana
- Proiectant : **SC ARHIZANE PLAN SRL**
- Nr. proiect / data : **60 / nov. 2017**

1.2. Obiectul PUZ

Prezenta documentație urbanistică are ca obiect propunerea de ridicare a restricției de construire până la elaborare PUZ/PUD și de modificare a regimului de aliniere la str. Tache Ionescu pentru extinderea restaurantului „CORSO”.

- Imobilul (NC 121633) – teren 579 mp din măsurători și construcția C1 (**Restaurant CORSO**) – este situat în intravilan (centrul civic), fiind proprietatea SC ADRIVAL COM SRL conform contractului de vânzare nr. 1963/29.08.2014 autentificat de BIN Minea Octavian din municipiul Ploiești.

1.2. Surse documentare

- Acte de proprietate – piese scrise și desenate
- Suport topografic pentru PUZ sc. 1 : 500 (ing. Nicolescu Ovidiu), vizat de OCPI Ph.
- PUG + RLU mun. Ploiești, aprobat prin HCL nr. 209/1999 și 382/2009
- Informații din certificatul de urbanism nr. 1241/30.10.2017 eliberat de Primăria mun. Ploiești
- Studiul geotehnic
- Informații din avizele administratorilor de infrastructură (drumuri, rețele)

CAPITOLUL 2 – STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

Zona cuprinsă între incinta Bisericii Sfinții Împărați Constantin și Elena și ansamblul de blocuri vechi (P+4+5 retras) de pe str. Tache Ionescu (fostă Doftanei) a fost reconfigurată, fie prin edificarea de noi imobile, fie prin amenajarea și schimbarea destinației a unora din cele existente.

Astfel, în această zonă - prin reamenajarea clădirilor existente - s-au înființat restaurantele „CORSO” (P+1) și „JINX” (P+1+M) și s-au construit sediul DSP Prahova (P+3) și magazinul de componente electronice „VALMARI” (P).

2.2. Încadrarea în localitate

● SC ADRIVAL SRL (cu sediul în imobilul studiat) are adresa poștală pe str. Mărășești nr. 14, dar prezintă deschidere și la str. Tache Ionescu.

● Vecinătăți :

- la N : str. Tache Ionescu (L = 15,10 m)
- la E : propr. Stancu Florica - locuință parter / Birou executor judecătoresc (NC 125593);
propr. Focșăneanu Liviu - locuință parter (NC 133652)
- la S : str. Mărășești (L = 14,02 m)
- la V : propr. Marinescu Răzvan (NC 128952) - restaurant JINX, P+1+M, P+M (L = 40,05 m)

2.3. Elemente ale cadrului natural

Terenul prezintă o suprafață plană, pe deplin stabilă (neafectată de fenomene geologice active). Clima este temperat continentală, de câmpie. Cantitatea de precipitații : normală. Adâncimea maximă de îngheț : 0,85 m. Vânturile dominante bat dinspre NE (14,9%) și E (13,3%). Seismic (conform normativului P100/1 – 2013) : $a_g = 0,35$ g; $T_c = 1,6$ sec

2.3. Circulația

Terenul are deschidere și acces atât din str. Mărășești, cât și din str. Tache Ionescu.

Str. Tache Ionescu prezintă profilul „7 – 7” existent cu 16,0 m parte carosabilă și 1,0-2,0 m trotuar.

Intrarea dinspre sud se află în dreptul insulei verzi care separă str. Mărășești de str. Kutuzov.

În această zonă, str. Mărășești prezintă profilul „7¹ – 7¹” cu 8,0 – 12,0 m parte carosabilă și trotuare cu lățimi de 1,0 – 2,0 m.

Parcarea autoturismelor este permisă pe ambele străzi la care imobilul are acces.

2.4. Ocuparea terenurilor

● Conform actului de proprietate, construcția existentă (restaurant) se desfășoară pe 3 nivele și se compune din următoarele spații funcționale (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 și urbanistici existenți :

- supr. construită = 287 mp
- supr. desfășurată = 524 mp (inclusiv subsol parțial)
- POT = 49,57 %
- CUT = 0,90

● Clădirile din zona studiată plasate la str. Tache Ionescu au ca regim de înălțime : P+1+M (restaurant JINX), P+3 (sediul DSP), P+1 (restaurant CORSO), parter (birou executor de la nr. 9A, locuința de la nr. 9B) și P+4+5 retras (blocul 3). Clădirile plasate la str. Mărășești și-au menținut regimul parter (nr. 12, 14, 16).

● **Precizare importantă** : Toate clădirile cu acces din străzile Tache Ionescu și Mărășești (cu excepția bisericii Sfinții Împărați și a Cabinetelor medicale) sunt situate la aliniament.

2.5. Echiparea edilitară

Zona studiată beneficiază de echipare edilitară completă : alimentare cu energie electrică, apă, canalizare, gaze, telecomunicații. Toate clădirile sunt racordate la utilitățile urbane existente.

2.7. Probleme de mediu

- Terenul nu prezintă probleme din punct de vedere al stabilității generale (nu este afectat de fenomene fizico-geologice active, precum alunecări de teren, eroziuni, prăbușiri, etc.).

- 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

- Amplasamentul studiat se află în zona protejată din punct de vedere arhitectural.

Documentația pentru obținerea autorizației de construire privind amenajarea locuinței în restaurantul actual a primit – la vremea respectivă – avizul Direcției Județene de Cultură Prahova.

Lucrările propuse în prezenta documentație constau în extinderea înspre str. Tache Ionescu a spațiilor de servire a mesei, fațada existentă urmând a fi translatată la aliniament.

2.8. Opțiuni ale populației

- 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.

- Amplasamentul este favorizat de poziționarea în centrul civic al municipiului și posibilitățile multiple de acces și de oferire a unor servicii de calitate în organizarea de evenimente.

CAPITOLUL 3 – PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

- Ridicarea topografică la scara 1 : 500 cu cote de nivel a determinat cunoașterea precisă a planimetriei, indicând un teren plat de formă dreptunghiulară alungită

- Studiul geotehnic concluzionează pozitiv teritoriul studiat, ca fiind teren „bun de fundare” (categoria geotehnic – 1, fără riscuri), putând fi construit în condiții de siguranță deplină (la execuție și în exploatare), cu respectarea recomandărilor

3.2. Prevederi din documentații urbanistice aprobate

- Conform PUG aprobat și CU nr. 1241/30.10.2017 eliberat de primăria municipiului Ploiești :
 - destinația urbanistică : zona centru civic, cu restricții de construire până la elaborare PUZ/PUD
 - zonă protejată cu valoare arhitecturală și în zona de protecție a monumentului”Casa Jilescu” cod LMI/2015 „PH-II-m-B-16245” (conform aviz DJPC Prahova nr. 63/U/08.12.2017)
 - UTR - 0; Cpr;
 - POT = 80 %; CUT = 8,0; regim mixt de înălțime

- *Utilizări permise :*
 - o instituții publice, servicii profesionale, sociale și profesionale; locuințe; activități nepoluante
- *Utilizări permise cu condiții :*
 - o PUZ/PUD aprobat
- *Utilizări interzise:*
 - o unități economice poluante și care generează trafic intens
 - o locuințe pe parcele care nu îndeplinesc cumulativ condițiile art. 30 din PUG
 - o amenajări provizorii sau chioșcuri pe domeniul public
- pentru str. Tache Ionescu se aplică profilul „7 – 7” (28,0 m între aliniamente) :
- retragerea construcțiilor : 19,00 m / ax, respectiv 5,00 m / noul aliniament

3.3. Valorificarea cadrului natural

Singurele spații verzi amenajate din zona studiată sunt situate în incinta Bisericii și în parcul dintre bloc și cinematograful PATRIA.

Data fiind funcțiunea obiectivului, spațiile verzi vor putea fi amenajate în ghivece și jardiniere, sau ca „grădini de fațadă” (plante agățătoare, gard viu) – un sistem foarte modern și estetic de asigurare a necesarului de zone plantate în situația deficitului de spațiu.

3.4. Modernizarea circulației

Se mențin profilele existente ale străzilor la care restaurantul are acces.

Locurile de parcare vor fi asigurate în spațiile existente amenajate pe domeniul public, prin încheierea unui contract de închiriere/concesiune cu primăria municipiului Ploiești.

Aprovizionarea restaurantului se va efectua exclusiv din str. Mărășești (în acest caz, secundară).

Notă importantă : În cadrul incintei, circulația se va desfășura pe dale înierbate.

3.5. Zonificarea funcțională - reglementări și indicatori urbanistici

3.5.1. Construcții și amenajări 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 „CORSO” 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 amenajate pe ambele străzi.

Construcțiile existente plasate la str. Mărășești se mențin ca regim de înălțime și aliniere.

3.5.2. Propuneri urbanistice, zonificare funcțională, indicatori urbanistici

- **se modifică** față de PUG aprobat :
 - se ridică restricția de construire până la elaborare 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” – „Crp”
 - utilizările permise și interzise
 - încadrarea în UTR - 0 și indicatorii urbanistici maximali :
 - **POT = 80 %**
 - **CUT = 8,0**
 - **RÎ = mixt**

Mențiune specială : În cazul de față - conform condiției din avizul DJC Ph. nr. 63/U/08.12.2017 - regimul de înălțime va fi de **maxim P+1**

- restricțiile de construire până la elaborare PUZ/PUD pentru restul zonei

BILANȚ TERITORIAL **PROPUȘ** INCINTĂ – posibilități de ocupare :

TOTAL INCINTĂ	mp	%
	579,00	100,00
- clădiri, terase acoperite (maxim)	463,20	80,00
- circulații, terase neacoperite (dale înierbate)	111,80	19,30
- spații verzi (jardinieri, grădini de fațadă, gard viu)	4,00	0,70

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

Asigurarea utilităților necesare se va face prin extinderea instalațiilor deja existente în clădire. Deșeurile menajere se depozitează în spațiul amenajat cu acces direct din str. Tache Ionescu.

3.7. Protecția mediului

Așa cum am menționat, circulația în incintă se va desfășura pe dale înierbate.

Spații verzi se vor asigura prin amenajarea unor grădini de fațadă (plante agățătoare) și dublarea împrejmuirilor cu gard viu, precum și prin amplasarea de jardinieri cu plante decorative pe terasele acoperite sau neacoperite.

Se estimează că – prin extinderea proiectată – nu se va înregistra un număr sporit de autoturisme proprietate personală, întrucât accesul în zona obiectivului poate fi asigurat și cu alte mijloace de transport (autobuze, taxiuri) care nu necesită locuri de parcare suplimentară față de situația actuală.

3.8. Obiective de utilitate publică

- terenuri proprietate publică de interes local (străzi)
- terenuri proprietate a persoanelor fizice / juridice

CAPITOLUL 4 – CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE

4.1. Concluzii

- Planul urbanistic zonal tratează unitar această zonă în vederea dezvoltării urbanistice armonioase, amenajării teritoriului și echipării edilitare
- Categoriile de intervenție stabilite prin Regulamentul Local de Urbanism aferent jalonează atât activitățile de proiectare și avizare, cât și condițiile de construibilitate și restricții, care vor trebui să fie cunoscute și respectate de beneficiar cât și de proprietarii terenurilor din zonă.

4.2. Măsurile în continuare

- Avizarea Planului Urbanistic Zonal în CTATU Ploiești
- Aprobarea PUZ prin Hotărâre a Consiliului Local al municipiului Ploiești
- Întocmirea documentațiilor și obținerea avizelor / acordurilor necesare autorizației de construire pentru obiectivul propus

Notă importantă :

Toate costurile privind lucrările propuse (construcții, infrastructură, amenajări), inclusiv cele legate de proiectare (urbanism, arhitectură, avizare, aprobare) vor fi suportate de către investitorul SC ADRIVAL COM SRL.

Întocmit,
arh. Andreea Aluchi