

## MEMORIU DE PREZENTARE

### CAPITOLUL 1 – INTRODUCERE

#### 1.1. Date de recunoaștere a documentației

- Denumire proiect : ÎNTOCMIRE PUZ : SCHIMBARE DESTINAȚIE TEREN (1128 mp) DIN „ZONĂ LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE” ÎN „ZONĂ INSTITUȚII ȘI SERVICII” ȘI MODIFICARE REGIM DE ALINIERE, PENTRU EXTINDERE ȘI AMENAJARE LOCUINȚĂ CA SPAȚII CAZARE (Sstud = 2252 mp)
- Amplasament : oraș SLĂNIC, str. ing. Carol S. Caracioni-Crăciun nr. 3 (T93, Cc 424; NC 21530)
- Faza proiectare : **CERTIFICAT DE URBANISM**
- Inițiator : PRIMĂRIA ORAȘULUI SLĂNIC, repr. primar Remus Măraru
- Proiectant : SC ARHIZANE PLAN SRL
- Data elaborării : dec. 2017

### CAPITOLUL 2 – SITUAȚIA EXISTENTĂ

#### 2.1. Situația juridică a terenului studiat

Terenul studiat (2252 mp) este situat în intravilan și se compune din :

- 1128 mp : proprietate SC VALDOR SRL (NC 21530), conform c.v.c. nr. 2529/24.11.2015 autentificat de BIN Roș Cristina Maria din mun. București
- 1124 mp : domeniu public al orașului Slănic, conform HGR nr. 1359/2001 cu modificările și completările ulterioare, din care :
  - 481 mp : str. ing. Carol S. Caracioni-Crăciun (fostă 13 Decembrie)
  - 643 mp : str. Baia Roșie (NC 21480) + viroagă

#### 2.2. Încadrarea în localitate

Amplasamentul este situat în partea centrală a orașului Slănic, la intersecția străzilor ing. Carol S. Caracioni – Crăciun și Baia Roșie, adiacent Complexului turistic „Baia Roșie” (hotel, restaurant, piscine - aflat tot în proprietatea VALDOR).

Vecinătăți :

- la N : str. ing. Carol S. Caracioni-Crăciun (fostă 13 Decembrie)
- la E și S : propr. SC VALDOR SRL – teren și construcții (NC 20651)
- la V : str. Baia Roșie (NC 21480)

#### 2.2. Accese, echipare edilitară

Terenul are acces direct numai din str. ing. Carol S. Caracioni-Crăciun, 2 fire, asfalt (cca 10,50 m între aliniamente, cu parte carosabilă de cca 6,00 m).

În lungul str. Baia Roșie se află o viroagă (care colectează apele pluviale din amonte) și peste care nu este amenajată o trecere auto sau pietonală (pod sau punte).

În zonă sunt rețele de energie electrică, apă, canalizare și telecomunicații.

Locuința existentă este racordată la aceste utilități.

### **2.3. Construcții existente**

Pe terenul proprietate SC VALDOR SRL (NC 21530) studiat în prezenta documentație există o locuință P+1+M realizată în baza Autorizației de construire nr. 62/30.08.1999 eliberată de Primăria Slănic.

- Caracteristici constructive :
  - fundații : beton
  - structură : P - zidărie portantă; E și M : lemn
  - pereți : P – cărămidă; E și M – panouri lemn
  - planșee : b.a. peste P, lemn peste E și M
  - acoperiș : șarpantă lemn, învelitoare tablă (Hmax coamă = 9,0 m)
- Alcătuire :
  - parter : sufragerie cu scară interioară, cameră, birou, dependințe, închise acoperite
  - etaj : 5 camere, 2 băi, 3 loggii, hol – casa scării
  - mansardă : spații depozitare, hol casa scării
- Amplasarea în teren :
  - 6,75 – 7,75 m / ax str. ing. Carol S. Caracioni-Crăciun, respectiv 1,75 – 3,00 m / aliniament
- Instalații interioare : electrice, sanitare, termice
- Indicatori spațiali și urbanistici existenți :
  - supr. constr. = 139,00 mp
  - supr. desf. = 417,00 mp
  - POT = 12,32 %
  - CUT = 0,37

### **2.4. Prevederi din PUG aprobat**

- Conform PUG aprobat și Certificatului de urbanism nr. 16/31.03.2016 (valabil 24 luni) eliberat de primăria Slănic pentru obținerea autorizației de construire, imobilul este situat în :
  - UTR nr. 8, zona „locuințe și funcțiuni complementare”-„L”, sbz. „locuințe și funcțiuni complementare obișnuite” – „LM”
  - Indicatori urbanistici maximali :
    - o POT = 35 %
    - o CUT = 1,05
    - o RÎ = P+2 / P+1+M (pt. locuințe); pt. alte dotări : prin PUZ / PUD
  - Pentru drumurile din zona studiată se aplică profilele :
    - o „2 – 2” (17,00 m între aliniamente) - pt. str. ing. Carol S. Caracioni-Crăciun
    - o „3 – 3” (15,00 m între aliniamente) pt. str. Baia Roșie

## CAPITOLUL 3 – PROPUNERI

### **3.1. Construcții și amenajări propuse**

SC VALDOR SRL intenționează să execute lucrări de modificare (recompartimentare) și extindere la clădirea existentă (autorizată ca locuință) în vederea schimbării destinației în spații de cazare aferente Complexului turistic „Baia Roșie” (aflat tot în proprietatea sa).

Notă : Extinderea se va amplasa pe latura de sud a clădirii existente, menținându-se retragerea existentă față de axul drumului și aliniament.

- Caracteristici constructive (conform proiect arh. Valentin Robert Gogonea) :
  - Structura mixtă : zidărie portantă cu sâmburi b.a. (zona parter existent) și lemn (zona extinderi)
  - planșee : b.a. (zona parter existent), lemn (zona extinderi)
  - pereți : cărămidă (zona parter existent) și panouri lemn, gipscarton (zona extinderi)
  - acoperiș : șarpantă lemn, învelitoare țiglă metalică

- Regim de înălțime = P+2; Hmax coamă = + 11,15 m; Hmax streășină = + 8,60 m
- Capacitate : 18 unități cazare (6 camere/nivel), 36 locuri
- Indicatori spațiali și urbanistici rezultați :
  - supr. construită = 205,20 mp
  - supr. desfășurată = 615,60 mp
  - POT = 18,19 %
  - CUT = 0,55
- Accesul auto se menține din str. ing. Carol S. Caracioni-Crăciun, dar accesul în clădire se va efectua pe latura de sud (înspre Complexul turistic). Prin proiect, în incintă s-au prevăzut 14 locuri de parcare, corespunzător prevederilor HGR din 1996, Anexa nr. 5, pct. 5.10.
- În incintă se vor mai executa/amenaja :
  - alei carosabile și pietonale (piatră râu / dale înierbate)
  - construcții și amenajări în aer liber pentru odihnă și relaxare (chioscuri, pavilioane, terase acoperite sau neacoperite, umbrare, pergole, etc.)
  - locuri de joacă pentru copii
  - spații verzi și amenajări peisagistice ambientale
  - anexe funcționale [magazie unelte și accesorii de grădină, depozit jocuri de masă, punct PSI, etc.]
  - utilități, iluminat nocturn, platformă gospodărească
  - împrejurimi perimetrare și despărțitoare, panouri de reclamă publicitară, etc.

### **3.2. Propuneri urbanistice**

- schimbare destinație teren din „zonă locuințe și funcțiuni complementare” – „LM” în „zonă instituții și servicii” – „IS”
- terenul va aparține unui nou UTR, și anume **UTR nr. 8A**, pentru care se propune preluarea indicatorilor urbanistici maximali din UTR nr. 8 :
  - POT = 35 %
  - CUT = 1,05
  - RÎ = P+2 (Hmax la coamă = 12 m)
- accesul rutier și pietonal : dinspre str. Caracioni, amenajată conform unui Studiu de circulație
- modificare retrageri față de axul și aliniamentul str. Caracioni
- utilități :
  - alimentarea cu energie electrică și apă – prin extinderea instalațiilor existente în clădire
  - evacuarea apelor uzate : la rețea canalizare existentă
  - alimentarea cu energie termică : din CT aferentă Complexului turistic „Baia Roșie”

Întocmit,  
**arh. Andreea Aluchi**

