

**MEMORIU JUSTIFICATIV**

**1. INTRODUCERE**

**1.1 DATELE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI:**

1.1.1 DENUMIREA LUCRARII:

**PLAN URBANISTIC DE DETALIU**

**IMOBIL LOCUINTE COLETIVE P+6E CU SPATII COMERCIALE LA PARTER SI IMPREJMUIRE TEREN**

Amplasament: Ramnicu Valcea, Bulevardul Dem Radulescu nr. 32, judetul Valcea

nr.cad. 48561

1.1.2 BENEFICIAR

**SC SIDONIA SRL - PRIN IANCU SIDONIA** , CUI 21697637

Jud. Valcea, municipiul Rm. Valcea, strada Topolog, nr. 58

1.1.3 PROIECTANT GENERAL

**ARHINET PLUS SRL**

Judetul Valcea, Ramnicu Valcea, strada Dacia 2C

Numar proiect 1605/2016

**1.2 OBIECTUL LUCRARII**

Beneficiarul doreste amplasarea unui imobil de locuinte, pe un teren de 1391 mp. Primaria a emis un certificat de urbanism nr 1584 / 38136 din 15.12.2014 prin care se solicita, in vederea autorizarii , intocmirea un Plan Urbanistic de Detaliu.

(1) Planul urbanistic de detaliu are caracter de reglementare specifică pentru o parcelă în relație cu parcelele învecinate. Planul urbanistic de detaliu nu poate modifica planurile de nivel superior.

(2) Planul urbanistic de detaliu este instrumentul de proiectare urbană care detaliază cel puțin:

a) modul specific de construire în raport cu funcționarea zonei și cu identitatea arhitecturală a acesteia, în baza unui studiu de specialitate;

b) retragerile față de limitele laterale și posterioare ale parcelei;

- c) procentul de ocupare a terenului și modul de ocupare a terenului;
- d) accesele auto și pietonale;
- e) conformarea arhitectural-volumetrică;
- f) conformarea spațiilor publice."

## 2. INCADRAREA IN ZONA

### 2.1 CONCLUZII DIN DOCUMENTATII DEJA ELABORATE

#### 2.1.1 Situarea obiectivului in cadrul localitatii

- Zona studiata este in intravilanul municipiului conform PUG 2013.
- Terenul are categoria de folosinta teren arabil.
- Zona face parte din zona bulevardului Dem Radulescu.

#### 2.1.2 Prescriptii si reglementari din documentatii de urbanism elaborate/aprobate anterior

- Conform PUG 2013, incadrare in caroul "I7", UTR M1-subzona mixta cu cladiri avand regim de construire continuu si discontinuu, si inaltimi maxime de P+4E
- Conform PUZ Ostroveni Sud, se incadreaza in UTR M - zona mixta cu locinte si dotari compatibile cu functiunea de locuire.
- Conform PUZ Ostroveni Sud - inaltimea maxima admisibila a cladirilor in zona analizata este de P+8E.
- Conform PUZ Ostroveni Sud – POT max. 40% si CUT max. 3,5
- Conform RLU PUG 2013, M1 art. 1 se admite functiunea de locuinte cu partiu obijnuit
- Conform PUZ Ostroveni Sud - UTR M admite functiunea de locuinte cu partiu obijnuit
- Conform PUZ Ostroveni Sud - retragere cladirilor fata de aliniament la strazile de categoria a II-a - bulevardul Dem Radulescu - va fi de minim 5,75 m, pentru realizarea unei distante intre fronturi de minim 40,00 m.
- Conform PUZ Ostroveni Sud - amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor, in cazul in care doua constructii, pe parcele diferite, prezinta pe fatadele laterale ferestre pentru ventilatii sau pentru alte spatii care au nevoie de lumina naturala se va face cu respectarea timpului de minima insorire cerut de norme.
- Conform PUZ Ostroveni Sud - retragerea fata de limita posterioara a proprietatii se va face functie de dimensionarea curtilor individuale, a acceselor carosabile si pietonale si de amplasarea parcajelor si garajelor.
- Conform PUZ Ostroveni Sud - parcela este construabila numai daca are asigurat un acces carosabil de minim 4,00 m latime, dintr-o circulatie publica in mod direct sau prin drept de trecere legal constituit printr-una din vecinatati.
- Conform PUZ Ostroveni Sud - stationarea autovehiculelor va fi permisa numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiei publice.
- Conform PUZ Ostroveni Sud - spatiile plantate din interiorul parcelei voi fi minim 25% din suprafata terenului.

#### 2.1.3 Concluzii din documentatii elaborate concomitent cu PUD

- Ridicare topografica: - teren relativ plat, cu orientare favorabila pentru amplasarea de locuinte

- Studiul Geotehnic: teren bun de fundare. Nivelul hidrostatic este la -2,5 m fata de suprafata terenului datorat raului Olt din apropiere.
- Studiu de insorire: definire edificabil astfel incat sa permita insorirea spatiilor de locuit 1h30' la solstitiul de iarna.

### **3. SITUATIA EXISTENTA**

#### **3.1 ACCESIBILITATEA**

- Accesul carosabil se face din bulevardul Dem Radulescu.
- Accesul este dimensionat pentru interventia autospecialelor ISU si SMURD
- Accesul pietonal se face direct din bulevardul Dem Radulescu

#### **3.2 SUPRAFATA , LIMITE, VECINATATI**

- Suprafata studiata este de 1391,00 mp.

Terenul este delimitat astfel:

- La sud – proprietati particulare CAD 10686
- La est – Bulevardul Dem Radulescu,
- La nord – proprietati particulare CAD 47226
- La vest – proprietati particulare CAD 10414, CAD 10415

#### **3.3 DATE SITUATIA EXISTENTA**

Terenul este neconstruit.

- Zona bulevardului Dem Radulescu se dezvolta ca zona mixta, locuinte si spatii comerciale.
- Aspectul arhitectural urbanistic se caracterizeaza prin cladiri amplasate izolat, cu regim de inaltime de P+4-6-8 nivele
- Terenul este in totalitate proprietate privata.
- Sunt conditii normale de fundare, cu nivelul hidrostatic ridicat, ce impiedeca realizarea unor subsoluri complete.
- Fondul construit, din vecinatatea imediata si din cea relativ apropiata, este nou.
- Amplasamentul dispune de alimentare cu energie electrica, alimentare cu apa si canalizare, gaze din bulevardul Dem Radulescu.

### **4. REGLEMENTARI**

#### **4.1 REGLEMENTARI:**

- Obiectivele noi propuse prin tema program sunt un imobil de locuinte cu spatii comerciale la parter, cu regim de inaltime de P+6E, imprejmuire teren, si racordarea la utilitatile publice, ale acestuia.

a) modul specific de construire în raport cu funcționarea zonei și cu identitatea arhitecturală a acesteia

- Constructiile se amplaseaza in aliniamentul bulevardului Dem Radulescu, mentinand regimul de inaltime dominant si identitatea urbanistica care se prefigureaza in zona.
- Functiunile de locuire si de comert/servicii se incadreaza in UTR M, functiuni admise.

-Capacitatea va fi de maxim 24 apartamente si se va asigura cate un loc de parcare , pentru fiecare unitate locativa si pentru spatiile comerciale din parter.

Suprafata desfasurata a imobilului va fi de 2557,00 mp

b) retragerea față de limitele laterale și posterioare ale parcelei (edificabil);

- pentru **retragerea din aliniament (est)** se propune o distanta de 20,60 m fata de axul b-dului Dem Radulescu, care permite realizarea benzii colectoare prevazuta in PUZ Ostroveni Sud.

- se propune ca **limita laterala sud** a edificabilului sa fie la minim 0,60 m. La nivelul parterului retragerea fata de limita va fi de 1,60 m pana la structura ce delimiteaza gangul cu circulatie carosabila si pietonala cu o latime de 4,00 m si inaltime de 3,80 m.

- pentru **limita laterala nord** a edificabilului, distanta minima este de 0,60 m.

- pentru **limita posterioara (vest)** a edificabilului se propune o distanta minima de 6,00 m. Amplasarea blocului se va face la 50,00 m fata de limita de proprietate.

c) procentul de ocupare a terenului și modul de ocupare a terenului;

- POT propus este de 31,53%, mai mic decat cel din PUZ Ostroveni Sud, respectiv 40%

- CUT propus este de 1,83, mai mic decat cel din PUZ Ostroveni Sud, respectiv 3,5.

- Terenul va fi ocupat cu preponderenta pe latura de est, in zona aliniamentului cu bulevardul.

d) accesele auto și pietonale;

- Accesul auto este asigurat din bulevardul Dem Radulescu. Accesul la vest se face printr-un gang al carui gabarit permite accesul autospecialelor de interventie ISU

- Se asigura locuri de parcare cate unul pentru fiecare unitate locativa, precum si pentru spatiile comerciale. Parcajele se rezolva la nivelul solului. Pentru a evita impermeabilizarea solului zonele de parcare se amenajeaza cu pavele de beton inierbate.

- Accesele pietonale se realizeaza tot din bulevard. Acestea asigura accesul la casa scarii locatarilor, la spatiile comerciale si la spatii tehnice. Accesul sper aceste spatii se face prin gang.

e) conformarea arhitectural-volumetrică

- imobilul va avea planul fatadei spre bulevard aliniate la nivelul parterului, cat si la etajele 1,2,3,4,5,6. Imobilul se va alinia la blocul invecinat in Nord.

- Volumetria este simpla, caracteristica acestei functiuni.

- Inaltimea maxima a constructiilor va fi de 20,00 m

- etajele 1,2,3,4,5,6 sunt retrase fata de parter pe latura de vest.

- acoperirea se va rezolva terasa.

aria construita (estimata)	439,00 m <sup>2</sup>
arie desfasurata (estimata)	2557,00 m <sup>2</sup>

- Asigurarea utilitatilor se face din retelele publice, fara a fi necesare extinderi de capacitati ale acestora.

- Alimentarea cu apa se va rezolva prin racord la reseaua existenta pe b-dul Dem Radulescu.

- Canalizarea se va rezolva prin racord la reseaua existenta pe b-dul Dem Radulescu.

- Alimentarea cu gaze se va rezolva prin racord la reseaua existenta pe b-dul Dem Radulescu, conform solutiei administratorului de retele.

- Alimentarea cu energie electrica se face din PT propriu, conform solutiei administratorului de retele.

Bransarea la retelele edilitare va fi suportata de beneficiar.

## **5. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE**

### **5.1 CONCLUZII:**

- Consecintele realizarii obiectivului propus este dezvoltarea zonei de locuire din sudul municipiului, si realizarea unui obiect arhitectural reprezentativ pentru zona.
- Nu sunt masuri deosebite de luat in continuarea PUD.
- Din punctul de vedere al elaboratorului documentatiei aprobarea PUD, in forma prezentata (piese scrise si desenate) se incadreaza in zona si nu produce efecte negative asupra zonei si/sau vecinatatilor.

Intocmit de  
Arh. stag. Andra NITA

Arh. Cristinel Vlad