

## MEMORIU JUSTIFICATIV

**1. INTRODUCERE****1.1 DATELE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI:**

## 1.1.1 DENUMIREA LUCRARI:

**PLAN URBANISTIC DE DETALIU****IMOBIL DE LOCUINTE CU SPATII COMERCIALE S+P+M+6E**

Amplasament: Strada General Magheru nr. 2A, Ramnicu Valcea, Judet Valcea.

Nr. cad. 8140, 8289, 8303

## 1.1.2 BENEFICIAR

**NEACSU VASILE,**

CNP 1771126384208

Strada Eugen Ciorascu nr. 14, Ramnicu Valcea, jud. Valcea.

## 1.1.3 PROIECTANT GENERAL

**CRISTINEL VLAD – BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA**

Judetul Valcea, comuna Vladesti, sat Vladesti 526A

Numar proiect 1525/2015

**1.2 OBIECTUL LUCRARI**

Beneficiarul doreste amplasarea unui imobil de locuinte cu spatii comerciale la parter S+P+M+6E pe un teren de 992,00 mp.

Primaria a emis un certificat de urbanism nr 1583/39787 din 02.12.2015 prin care se solicita, in vederea autorizarii , intocmirea un Plan Urbanistic de Detaliu.

Terenul este delimitat astfel:

- La sud – alee acces faleza Raul Olanesti;
- La est – domeniu public - bloc de locuinte P+10E
- La nord – domeniu public - Strada General Magheru;
- La vest – domeniu public - Bulevardul Calea lui Traian;

**2. INCADRAREA IN ZONA****2.1 CONCLUZII DIN DOCUMENTATII DEJA ELABORATE****2.1.1 Situatia obiectivului in cadrul localitatii**

- Zona studiata este in intravilanul municipiului conform PUG 2013.
- Terenul are categoria de folosinta cuerti-constructii (1CC).
- Terenul se afla situat in zona centrala a municipiului, UTR M4.

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

- Conform PUZ Zona Centrala - terenul se incadreaza in subzona M4 - subzona mixta - locuinte si dotari compatibile, de inaltime mare, maxim P+12 cu regim de construire discontinuu; cuprinde terenul de pe strada General Magheru, colt cu Bd-ul Calea lui Traian, pe malul de nord al raului Olanesti.
  - Conform PUG 2013, incadrare in caroul "I5", UTR CP1-subzona centrala in care se mentine configuratia tesutului urban traditional.
  - Conform PUZ Zona Centrala - M4 – POT max.60% si CUT max. 3,5.
  - Conform PUZ Zona Centrala, se admite functiunea de locuinte colective si comert, servicii.
  - Conform PUZ Zona Centrala - marcarea limitei proprietatii in cazul parterelor cu functiuni accesibile publicului retrase de la aliniament se poate face prin pavaje decorative, parapete, jardiniere, etc.
    - Conform PUZ Zona Centrala - retragerile fata de aliniament pentru M4
      - la strada General Magheru - 5,0 m fata de aliniament si 16,5 m fata de ax strada;
      - la Bd-ul Calea lui Traian - 12,5 m fata de aliniament si 20,0 m fata de bordura;
      - la est - 26,0 m fata de aliniamentul blocului V2.
    - Conform PUZ Zona Centrala - stationarea autovehiculelor pentru locuinte multifamiliale 1,5 locuri de parcare/apartament, dar nu mai putin de un loc la 100 mp din SCD. (propunerea are 2250 mp SCD aferent locuintelor = minim 23 locuri parcare)
    - Conform PUZ Zona Centrala - stationarea autovehiculelor pentru functiuni comerciale cu caracter intraurban un loc de parcare la 200 mp din SCD pentru unitati pana la 400 mp. (propunerea are 750 mp SCD divizat in minim 2 nivele - parter si mezanin, fiecare avand < 400 mp - aferent spatiilor comerciale = minim 8 locuri de parcare)
- 2.1.3** Concluzii din documentatii elaborate concomitent cu PUD
- Ridicare topografica: - teren relativ plat, cu orientare favorabila pentru construirea unui imobil de locuinte.

**3. SITUATIA EXISTENTA****3.1 ACCESIBILITATEA**

- Accesul carosabil pe teren se face din strada General Magheru, spre zona de parcaje de la demisolul cladirii.
- Accesul este dimensionat la nivelul parterului pentru interventia autospecialelor ISU si SMURD
- Accesul pietonal se poate face pe trei laturi ale terenului : nord - dinspre strada General Magheru; sud - dinspre faleza Raului Olanesti; vest - dinspre Bd-ul Calea lui Traian

**3.2 SUPRAFATA , LIMITE, VECINATATI**

- Suprafata studiata este de 992,00 mp.

Terenul este delimitat astfel:

- La sud – alee acces faleza Raul Olanesti;
- La est – domeniu public - bloc de locuinte P+10E;
- La nord – domeniu public - Strada General Magheru;
- La vest – domeniu public - Bulevardul Calea lui Traian;

**3.3 DATE SITUATIA EXISTENTA**

Terenul este neconstruit.

- Zona se dezvolta ca zona cu functiuni mixte - locuinte si dotari compatibile.
- Aspectul arhitectural urbanistic se caracterizeaza prin fronturi de cladiri, cu regim de inaltime de P+4-10 etaje.
- Terenul este in totalitate proprietate privata.
- Fondul construit, din vecinatatea imediata este specific stilului locuintelor colective din anii '70 (N, E) si nou (Centrul comercial "River Plaza Mall").
- Amplasamentul dispune de utilitati in zona, imobilul urmand a fi racordat la retelele existente.

#### 4. REGLEMENTARI

##### 4.1 REGLEMENTARI:

- Obiectivele noi propuse prin tema program sunt: construirea unui imobil de locuinte cu spatii comerciale, cu regim de inaltime de D+P+M+6E, inclusiv amenajari exterioare, imprejmuire si racordarea la utilitatile publice, ale acestuia.

suprafata teren	992,00 m <sup>2</sup>	100,00 %
constructii	592,20 m <sup>2</sup>	60,00 %
spatii verzi	198,00 m <sup>2</sup>	20,00 %
circulatii carosabile	40,00 m <sup>2</sup>	4,00 %
circulatii pietonale	159,00 m <sup>2</sup>	16,00 %
POT propus		60,00 %

-Funciunea este de imobil de locuinte cu capacitatea de 24 de apartamente (etajele 1-6), spatii comerciale (parter si mezanin) si parcare (demisol).

Locurile de parcare necesare:

functiunea	baza calcul	locuri
Spatii de locuit Conform PUZ Zona Centrala Anexa 2	1,5 locuri parcare/apartament Minim 1 loc parcare/100mp	24
Spatii comerciale Conform PUZ Zona Centrala Anexa 2	1 loc de parcare/200 mp pentru unitatile de pana la 400 mp	4
	total minim necesar	32

aria construita	595,20 m <sup>2</sup>
arie construita desfasurata	3450 m <sup>2</sup>
POT propus	60,00 %
CUT propus	3,50

- Constructia este amplasata izolat, fara a crea probleme de insorire pentru constructiile invecinate.

##### **Distantele fata de limitele de proprietate**

- Distanta dintre cladire si axul drumului (strada General Magheru) este de 16,80 m;
- Distanta dintre cladire si limitele laterale este
  - la nord - 5,69 m;
  - la sud- 4,05 m;
  - la est - de la 0,54 m pana la 1,10 m;
  - la vest - de la 2,46 m pana la 3,20 m.

- Se asigura acces carosabil din strada General Magheru cu o latime de 6,20 m, dimensionat pentru accesul autospecialelor de interventie si pentru accesul autovehiculelor in parcare de la demisol.
- Parcare autovehiculelor va asigura 32 locuri de parcare, la demisol prin sisteme de parcare tip Klaus.
- Asigurarea utilitatilor se face din retelele publice prin racordare la cele existente in zona, pe cheltuiala investitorului; montarea echipamentelor tehnice aferente utilitatilor (trasee, blocuri de masura) se vor executa in varianta subterana, ori in nisele constructiei la limita cu domeniul public, strict in limita proprietatii.

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

### **5.1 CONCLUZII:**

- Consecintele realizarii obiectivului propus sunt:
  - realizarea unor spatii de locuit in zona centrala.
  - crearea unor noi spatii comerciale.
- 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) nu produce efecte negative asupra zonei si/sau vecinatatilor.

Intocmit,

Arh. stag. Andra NITA

Sef proiect arh. Cristinel VLAD