

# **B.I.A.ADRIANA CONSTANTIN**

Mun.Ploiesti, str.Zefirului, nr.21

## **MEMORIU JUSTIFICATIV**

---

---

### **CAPITOLUL 1 - INTRODUCERE**

#### **1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI**

---

- Denumirea lucrării: **S.O. privind intocmire PUZ-RIDICARE RESTRICTIE DE CONSTRUIRE SI SCHIMBARE DESTINATIE TEREN DIN ZONA DE LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE IN ZONA MIXTA LOCUINTE SI INSTITUTII SI SERVICII PENTRU AMPLASARE CENTRU INGRIJIRE CAINI SI AMENAJARE ACCES (Sst=5647,2mp)**
- Amplasament : **Com.Barcanesti, sat Romanesti, nr.348**
- Faza de proiectare : **STUDIU DE OPORTUNITATE**
- Beneficiar : **IONESCU ANDREI**
- Proiectant : **B.I.A. ADRIANA CONSTANTIN.**  
Arh. **ADRIANA CONSTANTIN.**
- Data elaborării: **01.01. 2014**

---

## **1.2. OBIECTUL LUCRĂRII**

---

Prezenta documentatie S.O. privind intocmire PUZ-RIDICARE RESTRICTIE DE CONSTRUIRE SI SCHIMBARE DESTINATIE TEREN DIN ZONA DE LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE IN ZONA MIXTA LOCUINTE SI INSTITUTII SI SERVICII PENTRU AMPLASARE CENTRU INGRIJIRE CAINI SI AMENAJARE ACCES (Sst=5647,2mp) este o etapa premergatoare in demersurile beneficiarului.de a SCHIMBA DESTINATIA CLADIRII C2 pentru functionarea centrului de ingrijire caini

---

Prin Planul Urbanistic Zonal urmează să se :

- Ridice restrictia de construire (S=4924,73mp).
- Schimbe destinatia terenului in zona mixta locuinte si institutii si servicii(S=5450,185mp) si zonă căi de comunicații (S=9,815mp)
- Reglementeze indicatorii urbanistici maximali

---

## **CAPITOLUL 2 - ÎNCADRAREA ÎN TERITORIU**

---

### **2. 1. CONCLUZII DIN DOCUMENTAȚII ELABORATE ANTERIOR**

---

- Conform ridicarii topografice elaborate terenul studiat se prezinta plat, avand o diferenta de nivel de la Sud la Nord de 0,40m.

---

## **CAPITOLUL 3 - SITUAȚIA EXISTENTĂ**

---

### **3.1. AMPLASAMENT, LIMITE, VECINĂȚI**

---

Terenul studiat, are o formă neregulata.

Este amplasat în extremitatea nordica a satului.

- la Nord– Teren la dispozitia Comisie locale

- la Sud –DS 1511
- la Est – Teren la dispozitia Comisiei locale
- la Sud-Est- Petre Ion Dan
- la Sud –Vest-Radoias Gheorghe
- la Vest-NCP 20056, Andrei Stefana, Gheorghe Eugenia, Stoian Ct.Gheorghe

---

### **3.2. ACCESIBILITATE**

---

Terenul are acces auto si pietonal din DS 1511, drum ce are un profil variabil.

---

### **3.3. CARACTERUL ZONEI, OCUPAREA TERENULUI, TIPUL DE PROPRIETATE**

---

Imobilul este proprietatea Ionescu Andrei, casatorit. Si Ionescu Florica Georgeta conform Contractului de Vanzare-Cumparare autentificat cu nr.4708 din 30.09.2010 de BNP Ivan Constantin din mun.Ploiesti.

---

### **3.4. ANALIZA FONDULUI CONSTRUIT EXISTENT**

---

Pe amplasament exista 4 constructii:

- locuinta cu regim de inaltime P+1 cu Sc=146mp, Scd=292mp
- anexa cu regim de inaltime P cu Sc=177mp
- adapost caini cu regim de inaltime P cu Sc=294mp
- foisor cu regim de inaltime P si Sc=41mp
- POT existent =12,05%
- CUT existent=0,15

Toate constructiile se prezinta in stare foarte buna.

---

### **3.5. ECHIPARE EDILITARĂ**

---

In zona exista posibilitati de racordare la retelele de apa, energie electrica si gaze naturale.

---

### **3.6. PREVEDERI ALE PUG APROBAT**

---

Conform PUG aprobat terenul studiat apartine UTR 10- Zona de locuinte si functiuni complementare cu interdictie partiala de construire pana la elaborare PUD/PUZ (**S=4924,73mp**) ce are definita un regim de inaltime maximal de P+2.

-Conform PUG aliniamentul va fi retras la 5,5 m din ax drum local

-Retragerea de la aliniament este reglementata la minim 3m pentru locuinte

-Retragerile laterale vor fi 1,90m, respectiv 0,90m; retragerea minima intre constructii va fi de 3m

-Imprejmuirea laterala si posterioara va fi opaca si va avea maxim 2 m; imprejmuirea la strada va fi transparenta si va avea maxim 1,80m.

## CAPITOLUL 4 - REGLEMENTĂRI

---

### 4.2. REGLEMENTARI URBANISTICE

---

Se propune ca terenul studiat sa apartina unui nou UTR -10A, cu urmatoarea zonare functionala:

-L/ IS-Zona de locuinte si institutii si servicii cu indicatorii urbanistici maximali: POT=30%, CUT=0,6, Rhmax=P+2, Hmax=11m, regim de aliniere minim 10,5 m din axul Ds1511, retrageri platerale si posterioare pentru constructii noi 3m iar pentru constructiile existente conform plansei de Reglementari Urbanistice

-Ccr-Cai de comunicatii rutiere

---

### 4.3. ORGANIZAREA CIRCULATIEI

---

Accesul in incinta se va asigura din Ds 1511 ce se propune a se moderniza conform prospect PUG.



---

#### **4.4. REGIMUL JURIDIC ȘI CIRCULAȚIA TERENURILOR**

---

Pentru modernizarea Ds 1511 la 5,5m din ax se propune trecerea in domeniul public a 9,815m

---

#### **4.5. OCUPAREA ȘI UTILIZAREA TERENULUI**

---

##### **BILANȚ TERITORIAL ÎN LIMITA PROPRIETATII**

Zone functionale	MP	%
LOCUNTE SI INSTITUTII SI SERVICII	5450,185	99,82
CAI DE COMUNICATII	9,815	0,18
TOTAL	5460	100

##### **BILANȚ TERITORIAL ÎN LIMITA AMPLASAMENTULUI STUDIAT**

Zone functionale	MP	%
LOCUNTE SI INSTITUTII SI SERVICII	5450,185	96,51
CAI DE COMUNICATII	197,015	3,49
TOTAL	5647,2	100

---

#### **4.6. CATEGORII DE COSTURI**

---

Atat contravaloarea investitiei, cat si costurile aferente realizarii acceselor si a echiparii edilitare vor fi suportate integral de investitor.

---

#### **4.7. ASIGURAREA UTILITĂȚILOR**

---

- Electricitate : se va folosi racordul existent
- Apa potabila : Se va folosi putul forat existent
- Gaze naturale : -se va folosi racordul existent

- Evacuarea apelor uzate menajer se va face la o fosa vidanjabila impermeabilizata existenta

Deșeurile menajere care vor vor fi evacuate în baza unui contract cu o societate de profil cu activitate în localitate. Deșeurile se vor depozita în europubele pe platforma betonată, se vor colecta selectiv pe categorii de deșeuri.

## CAP.5 - CONCLUZII

- Primaria comunei Barcanesti, prin avizul prealabil eliberat, considera oportuna realizarea unei astfel de investitii in zona.

INTOCMIT,  
arh. Constantin Adriana



*Constantin*

