



MEMORIU TEHNIC

PUD STR. LĂPUȘNA NR. 1C PLOIEȘTI

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A LUCRĂRII

DENUMIREA LUCRĂRII: PUD STR. LĂPUȘNA NR. 1C PLOIEȘTI

BENEFICIAR: MEIROȘU CRISTINA

ELABORATOR: BIA SIMONA MUNTEANU PLOIEȘTI – Arh. Simona Munteanu

DATA ELABORĂRII: IULIE 2016

1.2. OBIECTUL LUCRĂRII

Pe terenul având o suprafață de 740,0 mp, proprietarul – Meiroșu Cristina - solicită elaborarea unui PUD în vederea construirii unui imobil de locuințe colective.

Imobilul care generează PUD are adresa poștala în Ploiești, str. Lăpușna nr. 1C, zona de studiu fiind delimitată la proprietate, și are acces direct din strada Lăpușna prin intermediul aleii carosabile existente pentru deservirea blocurilor din vecinătate.

Terenul are următoarele vecinătăți:

- la Nord – imobil str. Luminii nr. 25 (prop. Nacu Petruța), imobil str. Luminii nr. 23 (prop. Ruse Cornel) și proprietatea publică a municipiului Ploiești (parcare publică),
- la Est – imobil str. Elena Doamna nr. 12 (teren proprietate municipiul Ploiești),
- la Sud – imobil str. Elena Doamna nr. 16 (proprietar Cojocaru I), imobil str. Elena Doamna nr. 18 (proprietar Popescu Vasile), imobil str. Elena Doamna nr. 20 (proprietar Georgescu Vasile),
- la Vest – proprietatea municipiului Ploiești – imobile str. Elena Doamna nr. 22A și 22B.

1.3. SURSE DE DOCUMENTARE

Sursele de documentare utilizate la elaborarea prezentei documentații sunt:

- Planul Urbanistic General al municipiului Ploiești și Regulamentul Local aferent acestuia, aprobate prin HCL 209/1999,
- Regulamentul General de Urbanism aprobat prin HGR 525/1996, cu modificările și completările ulterioare,
- Ridicarea topografică întocmită pentru PUD și care este în curs de avizare la OCPI Prahova,
- Documentații anterioare, expirate sau iesite din valabilitate la această dată,
- Planul de mobilitate urbană durabilă pentru Polul de creștere Ploiești elaborat de asocierea Search Cooperation, PTV Group și TTK în nov. 2015,
- Documentare în teren.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII ZONEI

2.1. EVOLUȚIA ZONEI

Zona de studiu propusă face parte dintr-o zonă limitrofă zonei centrale asupra căreia nu au fost intervenții în ultimii ani. În urma retrocedării acestui imobil vechilor proprietari și achiziția acestuia de către beneficiarul lucrării a determinat intenția de construire.

În zonă nu s-au efectuat intervenții majore în ultimii 25 de ani.

2.2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

Zona studiată se află amplasată în intravilanul municipiului Ploiești, în UTR No5 (conform PUG) având funcțiunea de zonă de locuințe cu regim mixt de înălțime. Pentru UTR No5 indicatorii urbanistici atribuiți prin PUG sunt POT 50% și CUT 1,5.

2.3. ELEMENTE DE CADRU NATURAL

Din punct de vedere geologic, zona studiată se află amplasată în zona de relief Câmpia Piemontană a Ploieștilor, și este majoritar ocupată de construcții.

2.4. CIRCULAȚII

Terenul care face obiectul studiului se află amplasat în cartierul Republicii, având acces la str. Lăpușna prin intermediul unei alei de acces carosabil, similar și la strada Elena Doamna.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

Terenul care a generat studiul nu este ocupat cu construcții, având folosința curți construcții, conform documentației cadastrale.

Parcelele învecinate imediat sunt ocupate de construcții, acestea fiind situate la distanță de limita de proprietate comună. Pe latura de nord a amplasamentului se află situat un garaj cu acces din parcare publică.

2.6. ECHIPAREA EDILITARĂ

Rețelele existente în zonă sunt cele de alimentare cu energie electrică, de telefonie, de canalizare și de apă, de gaze. Toate imobilele din zona analizată/învecinată sunt racordate și bransate la utilități.

2.7. PROBLEME DE MEDIU

În zona de studiu nu se regăsește nicio sursă de poluare.

2.8. OPȚIUNI ALE BENEFICIARULUI

Terenul studiat se află în proprietatea privată a beneficiarului, iar vecinătățile aparțin unor persoane fizice și juridice cât și domeniului public. Intenția este de a evalua posibilitatea de amplasare a unui imobil de locuit cu locuințe colective respectând prevederile PUG din punct de vedere al indicatorilor urbanistici, POT 50% și CUT 1,5 și având regimul maxim de înălțime al construcției nou propuse de P+3.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. PREVEDERI ALE PLANULUI URBANISTIC GENERAL

Prin PUG municipiul Ploiești s-a prevăzut funcțiunea de zonă de locuințe cu regim mixt de înălțime, funcțiune care se dorește a fi menținută.

3.2. MODUL PROPUȘ DE UTILIZARE A TERENULUI

Din punct de vedere al indicatorilor urbanistici se propune menținerea POT 50% și un CUT corespunzător de 1,5, cu o înălțime maximă a construcțiilor corespunzător unui regim de înălțime de P+3. Indicatorii urbanistici se vor calcula și se vor raporta la CTA propusă.

Luând în considerare propunerea de utilizare a terenului – realizarea unui imobil cu funcțiune rezidențială cu doua apartamente pe nivel – se propune amplasarea blocului de locuințe cu regim de înălțime P+3 pe partea mediană a acestuia, asigurând astfel accesul carosabil în incintă unde sunt situate locurile de parcare cât și accesul pietonal atât din strada Lăpușna cât și din strada Elena Doamna. De asemenea în incintă se va amenaja spațiul verde exterior.

Locurile de parcare necesare (10 locuri corespunzătoare pentru cele 8 apartamente propuse) se vor amenaja în incintă, în parcare la nivel, pe zona de vecinătate cu alea de acces dispre strada Lăpușna.

Privind intervențiile în situații de urgență se propune asigurarea cu hidranți în incintă, poziționarea și numărul acestora urmând să se stabilească în faza următoare de proiectare.

Pentru asigurarea utilităților se vor realiza bransamente la rețelele existente, urmând ca acestea să se dimensioneze pentru necesarul ce se va calcula la următoarea fază de proiectare.

Pe teren nu există construcții, nu există niciun fel de surse de poluare și nici nu există informații că ar exista poluare istorică ce ar trebui îndepărtată în vederea realizării funcțiunii de locuire.

Intocmit,
Arh. Urb. Simona Munteanu