

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

**Construire Locuinta P+E (garaj inclus) ,
împrejmuire**

Amplasament :
Jud. Prahova,municipiul Ploiesti
Strada Alba Iulia nr.55
Beneficiar :
SAVULESCU FLORENTINA

PROIECT NR 1 / 2019
DATA : septembrie 2019

Proiectat / Desenat

Intreprindere Individuala
C.Arh. George Ene
Birou Individual de Arhitectura
C.Arh. Andrei Barbul

BORDEROU DE PIESE SCRISE SI DESENATE

I MEMORIU JUSTIFICATIV

CAP I INTRODUCERE

- 1.1. Date de recunoastere a documentatiei
- 1.2. Obiectul lucrarii
- 1.3. Generalitati

CAP II INCADRAREA IN ZONA

- 2.1 Concluzii din documentatii deja elaborate
- 2.2 Corelarea cu directiva SEVESO

CAP III SITUATIA EXISTENTA

- 3.1. Limite si vecinatati
- 3.2. Accesibilitate
- 3.3. Ocuparea terenului
- 3.4. Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic, destinatia cladirilor
- 3.5. Concluziile studiilor geotehnice
- 3.6. Analiza fondului construit
- 3.7. Tipul de proprietate asupra terenurilor
- 3.8. Echiparea edilitara

CAP IV REGLEMENTARI

- 4.1. Obiectivele noi solicitate
- 4.2. Functionalitatea, amplasarea si conformarea constructiilor
- 4.3. Capacitate, suprafata desfasurata
- 4.4. Integrarea noilor constructii, interventii asupra cladirilor existente
- 4.5. Circulatie carosabila si pietonala
- 4.6. Spatii verzi
- 4.7. Ocuparea si utilizare terenului
- 4.8. Asigurarea utilitatilor
- 4.9. Tipul de proprietate si circulatia terenurilor

CAP V CONCLUZII

- 5.1. Consecintele realizarii obiectivului propus
- 5.2. Masurile ce decurg in continuarea PUD

II PIESE DESENATE

PLANSA U01	INCADRAREA IN ZONA	sc: 1 / 5000
PLANSA U01.1	INCADRAREA IN PUD CARINO	sc: 1 / 2000
PLANSA U02	SITUATIA EXISTENTA CONF. PUG	sc: 1 / 500
PLANSA U02.1	SITUATIA EXISTENTA CORELARI DOC . AVIZATE	sc: 1 / 500
PLANSA U03	REGLEMENTARI URBANISTICE / CORELARI	sc: 1 / 500
PLANSA U03.1	MOBILAREA PARCELEI	sc: 1 / 200
PLANSA U04	REGLEMENTARI EDILITARE	sc: 1 / 200
PLANSA U05	TIP DE PROPRIETATE	sc: 1 / 200

III ANEXE

- CERTIFICATUL DE URBANISM
- RIDICAREA TOPOGRAFICA A TERENULUI
- STUDIUL GEOTEHNIC

I MEMORIU JUSTIFICATIV

CAP I

INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

Denumirea lucrarii: **Construire Locuinta P+E (cu garaj inclus) si imprejmuire perimetrala**

- Amplasament: Strada Alba Iulia nr.55, PLOIESTI
- Faza de proiectare PLAN URBANISTIC DE DETALIU
- Initiator: **Savulescu Florentina**
- Proiectant **Sef proiect coordonator** : C.Arh. George Ene
- **Proiectat / Desenat** : C.Arh. Andrei Barbul ;C.Arh. George Ene
- Data elaborarii Septembrie 2019

1.2. OBIECTUL LUCRARII

La comanda initiatorarei **Savulescu Florentina** , s-a intocmit documentatia PLAN URBANISTIC DE DETALIU – **Construire Locuinta P+E (cu garaj inclus) si imprejmuire perimetrala, amenajare incinta si accese** , Ploiesti, Stada Alba Iulia.

Se propune edificarea unei cladiri ce se va dezvolta pe 2 nivele, parter si etaj, ce va cuprinde spatii de zi si spatii de odihna (dormitoare), bucatarie, toalete, terase acoperite cat si un garaj inclus in amprenta casei, cu acces direct din strada Alba Iulia.

Obiectul acestui PUD il constituie de fapt modul de rezolvare in interiorul incintei a spatiilor destinate obiectivului solicitat.

1.3. GENERALITATI

Documentatia de fata este elaborata in conformitate cu Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul cadru al Planului Urbanistic de Detaliu – PUD, aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 37N din 08.06.2000.

- PUD – ul reprezinta documentatia de amplasare, dimensionare, conformare si servire edilitara a unui obiectiv pe o parcela.
- PUD – ul are caracter de reglementare specifica si se elaboreaza pentru aprofundarea prevederilor din PUG corelate cu conditionarile din Certificatul de Urbanism.
- Dintre scopurile si obiectivele urmarite prin PUD amintim:
 - facilitatea elaborarii proiectelor ulterioare de investitii
 - reabilitarea unor zone din intravilan
 - valorificarea in scop economic social sau utilitar a terenurilor din intravilanul localitatilor.

- PUD – ul trebuie sa abordeze si sa cuprinda reglementari cu privire la:
 - regimul juridic al terenului
 - compatibilitatea functiunilor
 - relatii functionale si estetice
 - accesibilitatea si racordarea la retele

Acest proiect s-a intocmit avand la baza ridicarea topografica la scara 1 / 200 si 1/500, intocmita conform legii 453 / 2001.

CAP II

INCADRAREA IN LOCALITATE

2.1. CONCLUZII DIN DOCUMENTATII DEJA ELABORATE

SITUAREA OBIECTIVULUI IN LOCALITATE

Constructia propusa se incadreaza in Planul Urbanistic General aprobat conform HCL 209 / 1999 si 382/2009 si PUD Cartier Carino aprobat cu HCL 80/30.03.2001, UTR N-7 , Lm, destinatia stabilita pentru aceasta fiind de zona rezidentiala cu cladiri avand regimul de inaltime P-P+2m inclusiv functiuni cplementare).

La limita zonei functionale se regaseste la aproximativ 100-150 m pe strada Alba Iulia magazinul Kaufland Nord, iar vecinatatile existente fiind terenuri libere de constructii si cartierul format din case P+E (Cartier Carino).

2.2 CORELAREA CU DIRECTIVA SEVESO

In baza Legii Nr. 59/2016 din 11 aprilie 2016 privind controlul asupra pericolelor de accident major în care sunt implicate substanțe periculoase si a Ordinul nr.3710/1212/99/2017 privind aprobarea Metodologiei pentru stabilirea distanțelor adecvate față de sursele potențiale de risc din cadrul amplasamentelor care se încadrează în prevederile Legii nr. 59/2016 privind controlul asupra pericolelor de accident major în care sunt implicate substanțe periculoase în activitățile de amenajare a teritoriului și urbanism, amplasamentul studiat a fost verificat d.p.d.v. al planselor de risc conform incadrarilor ISU Prahova si Agentia pentru Protectia Mediului Prahova. In urma corelarii a fost obtinuta negatia din partea Agentiei pentru Protectia Mediul sub numarul 16405 / 27.09.2019.

3.1. LIMITE SI VECINATATI

Terenul cu suprafata de 534 mp(din masuratori) aflat in proprietatea beneficiarei are acces direct la strada Alba Iulia(front la strada de 27.99ml) fac din terenul beneficiarei unul cu o buna relationare cu straziile existente.

Terenul este delimitat astfel:

- | | |
|--------------|-------------------------|
| - catre Nord | – MD Nicolae M.Gheorghe |
| - catre Est | – Strada Alba Iulia |
| - catre Vest | – Nr.Cad. 144478 |
| - catre Est | – Nr.Cad. 144000 |

3.2. ACCESIBILITATE

Practic accesibilitatea terenului nu se poate comenta, amplasarea vorbind de la sine.

3.3. OCUPAREA TERENULUI

Momentan pe terenul proprietatea beneficiarului POT 0%, CUT 0 avand in vedere faptul ca nu exista nici o constructie.

3.4. CARACTERUL ZONEI, ASPECTUL ARHITECTURAL – URBANISTIC, DESTINATIA CLADIRILOR

Zona in care se gaseste terenul beneficiarului are un caracter eterogen din punct de vedere functional, regasindu-se constructii cu destinatia de locuit. In vecinatatea dinspre strada Republicii cu strada Alba Iulia se regaseste complexul comercial Nord – Kaufland.

3.5. CONCLUZIILE STUDIILOR GEOTEHNICE

- Terenul este plan, orizontal si perfect stabil
- La faza Autorizatei de Construire se va respecta prevederile Studiului Geotehnic in curs de elaborare.

3.6. ANALIZA FONDULUI CONSTRUIT

Marea majoritate a constructiilor din zona sunt in stare buna si medie fiind construire relativ recent.

3.7. TIPUL DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR

Terenul studiat in PUD este proprietatea particulara a beneficiarei conform actelor de proprietate anexate prezentei documentatii.

3.8. ECHIPARE EDILITARA

Data fiind amplasarea terenului , echiparea tehnico-edilitara este completa:

- Alimentarea cu energie electrica
- Alimentarea cu apa potabila
- Alimentare cu gaze naturale
- Canalizare
- Telefonie
- Televiziune prin cablu

CAP IV REGLEMENTARI

4.1. OBIECTIVE NOI SOLICITATE

Se propune edificarea unei cladiri ce se va dezvolta pe 2 nivele, parter si etaj, ce va cuprinde spatii de zi si spatii de odihna (dormitoare), bucatarie, toalete, terase acoperite cat si un garaj inclus in amprenta casei, cu acces direct din strada Alba Iulia.

La nivelul parterului, locuinta va cuprinde accese/holuri, bucatarie, camera de zi , dormitorul matrimonial toaleta, terase acoperite si garajul, nelipsind casa scarii ce face legatur acu etajul. Sus , regasim 3 dormitoare cu 2 bai aferente, hol si 2 terase acoperite. Garajul inclus in amprenta casei se regaseste doar la nivelul parterului.

Obiectul acestui PUD il constituie de fapt modul de rezolvare in interiorul incintei a spatiilor destinate obiectivului solicitat.

Pozitionarea obiectivului in raport cu vecinatatile, din punct de vedere functional :

catre Nord	– MD Nicolae M.Gheorghe (teren liber de constructii)	- 2.00ml
catre Est	– Ax Strada Alba Iulia	-13,00ml
catre Vest	– Nr.Cad. 144478(teren liber de constructii)	- 3.00ml
catre Est	– Nr.Cad. 144000(teren liber de constructii)	- 8.37ml

4.2. FUNCTIONALITATEA, AMPLASAREA SI CONFORMAREA CONSTRUCTIILOR

Avand in vedere faptul ca zona este total eterogena din punct de vedere functional, noile functiuni vin in completarea din punct de vedere functional al unei zone in dezvoltare.

4.3. CAPACITATE, SUPRAFATA DESFASURATA

Avand in vedere faza de proiectare (PUD) constructia propusa nu este definitivata 100% din punct de vedere al proiectarii obiectului de arhitectura, dar aceasta va respecta bineinteles toate reglementarile urbanistice ale zonei.

Volumul amprenteii la sol va fi de

Locuinta P+1^E (cu garaj inclus la nivelul parterului)

Suprafata Construita = 140.58 mp + 12.40 mp (terasa acoperita) = 152.97 mp

Suprafata Construita Desfasurata = 253.02 mp + 31.10 mp (terase acoperite) = 284.12 mp

Suprafata Utila = 111.07 mp

Suprafata Locuibila = 38.20 mp

Suprafata terasa acoperita = 12.40 mp

ceea ce face ca indicatorii urbanistici rezultati in urma edificarii constructiilor propuse sa ajunga la valori de :

POT = - 28.65%

CUT = - 0.53

Valorile rezultate in urma propunerii se incadreaza in indicatorii urbanistici prevazuti prin PUG

In PUG, corelate cu PUD Carino valorile pentru indicatorii urbanistici sunt urmatoari :

POT = 40%

CUT = 1.5

Obiectul acestui PUD il constituie de fapt modul de rezolvare in interiorul incintei a spatiilor destinate obiectivului solicitat.

4.4. INTEGRAREA NOILOR CONSTRUCTII, INTERVENTII ASUPRA CLADIRILOR EXISTENTE

Prin PUD se doreste de fapt rezolvarea circulatiei in incinta pentru obiectivul solicitat .

Prin regimul de inaltime si aspectul architectural, cladirea va ajuta la dezvoltare ulterioara a zonei.

4.5. CIRCULATIILE CAROSABILE SI PIETONALE

Circulatiile auto si pietonale din zona (pe strazile existente) nu vor fi afectate cu nimic, acestea realizandu-se ca si pana acum . Accesele auto si pietonal se vor realiza din strada Alba Iulia cu acces direct din strada Alba Iulia (conform Plansei Mobilarea Parcelelor –scara 1/200). Spatiile de parcare vor fi dispuse pe teren si vor fi in numar de 2 (1 spatiu de parcare in garaj si unul afara).

4.6. SPATII VERZI

Datorita obiectivului propus si a amplasarii in sit , spatiu verde rezultat va fi amenajat in jurul cladirii. In urma amenajarilor, suprafata de teren amenajata cu spatiu verde va fi de peste 200 mp, raportati la suprafata terenului de 534 mp, rezulta un procent de peste 35%.

4.7. OCUPAREA SI UTILIZAREA TERENULUI

Prin Regulamentul Local de Urbanism al Planului Urbanistic General, strada Alba Iulia, valorile indicilor urbanistici sunt respectati datorita faptului ca acestia au urmatoarele valori:

- Procentul de ocupare al terenului = **40%**
- Coeficientul de utilizare al terenului = **1.5**
- Regim de aliniere 10.50ml fata de ax strada existenta

4.8. ASIGURAREA UTILITATILOR

Data fiind amplasarea terenului , echiparea tehnico-edilitara cuprinde urmatoarele retele cu posibilitatea racordarii obiectivului propus:

- Alimentarea cu energie electrica
- Alimentarea cu apa potabila
- Canalizare
- Retea de telefonie
- Alimentare gaze naturale

Apele pluviale colectate de pe suprafata asfaltata vor fi colectate separat printr-un sistem propriu si vor deversa in canalizarea pluviala prezenta pe strada.

Pentru asigurarea utilitatilor se vor folosi bransamentele pentru toate tipurile de retele, inclusiv canalizare.

4.9. TIPUL DE PROPRIETATE SI CIRCULATIA TERENURILOR

Terenul studiat in PUD este proprietatea particulara a beneficiarului conform actelor de proprietate anexate prezentei documentatii.

In urma propunerilor regimul proprietatii nu se schimba.

4.10. BILANT TERITORIAL

Bilant teritoarial	Existent mp	%	Propus mp	%
Suprafata construita la sol	0.00 mp	0.0 %	152.97 mp	28.65 %
Incinta amenajata / circulatie auto si pietonala	0.00 mp	0.0 %	133.03 mp	24.91 %
Spatii verzi amenajate Incluzand dale inierbate	0.00 mp	0.0 %	248.0 mp	46.44 %
Incinta neamenajata	383.00 mp	100.0 %	0.00 mp	0.0 %
Total	534.00 mp	100.0 %	534.00 mp	100.0 %

5.1. CONSECINTELE REALIZARII OBIECTIVULUI PROPUȘ

Având în vedere caracterul zonei, construcția propusă se va încadra perfect din punct de vedere arhitectural și funcțional.

Obiectul acestui PUD îl constituie de fapt modul de rezolvare în interiorul incintei a spațiilor destinate obiectivelor solicitate.

Prin regimul de înălțime și aspectul arhitectural, noile construcții vor îmbunătăți funcționalitatea întregii zone.

5.2. MĂSURI CE DECURG ÎN CONTINUAREA PUD

- înaintarea PUD pentru analiză și aprobare în Comisia Tehnică de Amenajarea Teritoriului și Urbanism a municipiului Ploiești
- după aprobarea PUD urmează elaborarea documentației pentru eliberarea Autorizației de Construire.



Data:
Martie 2020

Proiectat / Desenat :

Întreprindere Individuală
C.Arh. George Ene
Birou Individual de Arhitectură
C.Arh. Andrei Barbul