



PLAN URBANISTIC DE DETALIU

MEMORIU JUSTIFICATIV

1. INTRODUCERE

1.1. - DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTAȚIEI

-
- **Denumirea lucrării:** PUD CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA SI ANEXA
 - **Amplasament** : Municipiul PLOIESTI, str. MIRCEA CEL BATRAN, nr. 70A, jud. PRAHOVA
 - **Beneficiar** : ALEXE MIHAI LUCIAN
 - **Proiectant** : S.C. BIG ARHIGEO S.R.L.
-

1.2. OBIECTIVUL LUCRĂRII

Obiectul documentației îl constituie detalierea modului de amplasare a unei locuințe pe o parcelă cu geometrie atipică pentru realizarea unei locuințe unifamiliale ce are înglobat la parter și un garaj.

Locația aleasă, are calități esențiale specifice aflându-se într-o zonă dens construită.

În cadrul Planului Urbanistic de Detaliu se va rezolva organizarea circulației carosabile cu integrarea în sistemul existent și racordare noului obiectiv la circulația orasului, încadrarea noilor construcții în edificabilul reglementat prin PUG, rezolvarea infrastructurii tehnico - edilitare și bransarea obiectivului .

SURSE DOCUMENTARE

În cadrul Planului Urbanistic de Detaliu sau preluat toate prevederile cuprinse în documentații de urbanism și proiecte de specialitate întocmite anterior și care au fost luate în considerare:

-P.U.G. + R.L.U.al localității;

2. ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ

2.1. Concluzii din documentații elaborate

Zona studiată este situată în intravilanul municipiului PLOIESTI. Terenul nu prezintă declivități.

Terenul este accesibil auto și pietonal dinspre str. Mircea cel Batran.

In Planul Urbanistic General al localitatii PLOIESTI, terenul studiat se afla in **UTR. E11** si are destinatia ZONA REZIDENTIALA CU CLADIRI P-P+1 (inclusiv functiuni complementare). Categoria de folosinta a imobilului este curti constructii

Terenul in suprafata de 1.721 mp si identificat cu nr. cadastral 146072, apartine Alexe Mihail Lucian si Alexe Catrinel in conformitate cu actul de a lipire autentificat cu numarul 727 / 13.05.2020, emis de Notar Public Meirosu Mihai Gabriel si a contractului de vanzare-cumparare autentificat cu nr. 1170 / 26.11.2003, emis de Biroul Notarial EQUITAS si conform extrasului de carte funciara enexat nr. 106196 / 16.08.2021 si nu prezinta interdictii de construire.

2.2. Concluzii din documentatii elaborate concomitent cu P.U.D

Conform ridicarii topografice efectuata pentru amplasamentul de pe str. Mircea Cel Batran, Nr. 70A, se poate evidentia ca terenul este relativ plat.

3. SITUATIA EXISTENTA

Terenul studiat are categoria de folosință curti constructii si o suprafata de 1721 mp, si destinatia stabilita in planurile urbanistice actuale: L- zona locuinte si Lm – zona predominanta rezidentiala cu regim de inaltime P, P+1, P+2, zona locuinte cu regim mixt de inaltime., aflate in zona protejata cu valoare arhitecturala

Suprafata terenului studiat este de 1721 mp si este ocupat de urmatoarele constructii intabulate: constructiile C1 cu destinatia de locuinta P+M cu Sc.= 96,27 mp, anexa C2 magazie Parter cu Sc. = 37,09 mp si centrala termica cu Sc.= 8,40 mp, constructii durabile aflate in stare foarte buna.

Amplasamentul dispune de utilități edilitare și anume: apa, canalizare, energie electrică si gaze naturale.

Accesibilitate

Terenul studiat are acces pe latura nordica , din str. Mircea cel Batran, cat si pe latura estica din str. Pictor Iscovescu.

Ocuparea terenului

In prezent pe teren se afla o locuinta, o anexa si o centrala termica, cu suprafata construita totala de 141,76 mp.

Analiza fondului construit

Fondul construit din zona este format din urmatoarea categorie de constructii:

- locuinte individuale;
- unitati de invatamant;
- unitati comerciale.

Caracterul zonei, aspectul arhitectural artistic

Zona studiata este preponderent construita in lungul unor artere de circulatie ce fac legatura intre zona studiata si centrul orasului foarte facil prin strada Buna Vestire predominand constructiile aferente locuintelor cu acoperis tip sarpanta in 2 sau 4 ape.

Destinatia cladirilor

Majoritatea constructiilor din zona sunt destinate locuirii.

Tipul de proprietate asupra terenurilor

In zona aferenta terenului pentru care s-a demarat documentatia de urbanism se pot distinge urmatoarele tipuri de proprietate:

- Proprietate a persoanelor fizice si juridice

- Domeniul public al municipiului Ploiesti – Str Mircea cel Batran
- Str Pictor Iscovescu

Analiza fondului construit existent

Construcțiile din zona sunt predominant destinate locuirii, cu regim de înălțime ce variază între parter și parter cu etaj și mansardă, cu sistem constructiv realizat din zidărie portantă.

Date geotehnice

DATE SEISMICE

Conform normativului P 1 00-112013, perimetrul Municipiului Ploiesti este caracterizat prin următoarele valori :

- perioada de colt a spectrului de răspuns: $T_c = 1,6$ sec.
- valoarea de varf a accelerației terenului pentru cutremure având

IMR=225 ani : $a_9 = 0,35$ g

DATE CLIMATICE

Teritoriul Municipiului Ploiesti este situat într-o zonă cu climat temperat-continental, de câmpie, caracterizat prin următoarele valori (după Monografia geografică a României- zona Ploiesti):

- Regimul temperaturilor:
- temperatura medie anuală: $+10,6^\circ \text{C}$
- temperatura maximă absolută: $+39,4^\circ \text{C}$
- temperatura minimă absolută: $- 30,0^\circ \text{C}$
- temperatura medie în luna ianuarie: $- 3,0^\circ \text{C}$
- temperatură medie în luna iulie: $+22,5^\circ \text{C}$

Regimul precipitațiilor:

Cantitatea de precipitații medii multianuale, măsurate într-o perioadă de 10 ani, este de 588 mm, repartizată după cum urmează:

- iarnă: 105,9 mm
- primăvară: 138,3 mm
- vară: 211,8 mm
- toamnă: 132,0 mm

Regimul vânturilor:

- vânturile dominante bat din direcțiile NE (14,9%) și E (13,30/o)
- viteza medie a vânturilor: 2,3 - 3,1 m/sec
- calmul înregistrează valoarea de 25,8 %

Încărcări date de vânt:- presiunea de referință a vântului, pentru 50 ani interval mediu de recurență: 0,6 kPa

Încărcări date de zăpadă:- încărcarea din zăpadă pe sol, pentru altitudini $A = 1000$ m: 2 kN/mp

Litologic - succesiunea Htostratigrafică prezintă în verticala zonei, traversată de forajul geotehnic executat, este reprezentată prin (începând de la suprafață, față de cotele terenului actual: cota 0,00 = cota TN):

- 0,00 - 1,00 m - umpluturi cu sol vegetal, moloz și pietris
- 1,00 - 4,00 m - pietris cu nisip și liant argilos galben-cafeniu

Apa subterană - freaticul este prezent în zonă la adâncimi mari, de peste 10,00 m, astfel încât nu va afecta săpăturile pentru fundații sau exploatarea viitoare a construcției.

Riscul geotehnic este redus, deci amplasamentul poate fi încadrat în categoria geotehnică 1,

Au fost considerate construcții categoria de importanță „D” conform HGR 766/1997 privind calitatea în construcții și clasa de importanță - IV, conform P 100-1/2013.

CONCLUZII ȘI RECOMANDARI

Terenul cercetat nu pune probleme din punct de vedere al stabilității generale (nu prezintă la suprafață niciunul din semnele exterioare specifice fenomenelor fizico-geologice active).

În subteranul zonei nu sunt prezente săruri solubile sau nisipuri lichefiabile care, în condiții specifice (dizolvare datorată infiltrării apelor sau socuri seismice) ar putea da deformații nedorite la suprafața terenului.

Au fost considerate construcții categoria de importanță „D” conform HGR 766/1997 privind calitatea în construcții și clasa de Importanță - IV, conform P 100-1/2013.

Pietrisurile prezente în verticala amplasamentului sunt „bune pentru fundare” conform prevederilor NP 112-14 și NP

07412014 și admit calculul definitiv al fundațiilor pe baza presiunilor convenționale.

Fundațiile se vor executa direct pe stratul de pietris, la adâncimea constructiv necesară, însă sub nivelul umpluturilor locale.

Condiția esențială este ca fundațiile să fie încastrate puțin

0,20 m în teren natural (pietris). Din foraj rezultă o adâncime minimă de fundare de 1,20 m.

Presiunea convențională de bază, acceptabilă pentru alcatuirea pietrisurilor recomandate pentru fundare (pentru fundații cu adâncimea $O_f = 2,00$ m și lățimea $B = 1,00$ m și încărcări centrice în gruparea fundamentală} este $P_{conv} = 500$ kPa.

Apa subterană nu este prezentă în teren la adâncimi la care să afecteze exploatarea construcțiilor sau săpăturile pentru fundațiile noi.

Echiparea existentă.

În zona există posibilități de racordare la următoarele rețele: rețea electrică, rețea de apă și canalizare, rețea de gaze naturale și rețea de telecomunicații.

4. REGLEMENTARI

Obiectivele noi solicitate prin tema-program.

Prin tema de proiectare se solicită amplasarea a două imobile, o locuință unifamilială și o anexă.

Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor.

Imobilul propus va funcționa în cadrul programului de locuire și va fi amplasat în zona centrală a terenului pentru care s-a demarat documentația de urbanism.

Capacitatea, suprafața desfășurată;

Pentru imobilul de locuință unifamilială se propune o suprafață construită de 187.61 mp și o suprafață construită desfășurată de 326.85 mp

Principii de compozitie pentru realizarea obiectivelor noi.

Imobilul cu functiunea de locuinta unifamiliala este propusa a fi amplasata la partea de Sud a terenului studiat aproape de accesul din strada Pictor Iscovescu, la o distanta de cel putin 0.65 m fata de limita de proprietate din partea de Est (nr.cad. 133594) si la cel putin 5 m fata de limita de proprietate din Vest (propr. Chiriac Constantin). Fata de limita la strada a proprietatii imobilele vor fi amplasate la cel putin 41 m din axul strazii , iar fata de limita de Sud a terenului constructiile vor fi amplasate la o distanta de cel putin 3 m. Cea mai apropiata constructie vecina se afla la o distanta de 10 m . Accesul pe amplasament se va realiza din strada Pictor Iscovescu atat pentru cel pietonal cat si pentru cel carosabil, iar din strada Mircea Cel batran doar acces pietonal.

Locuinta va avea fundatii beton, structura zidarie portanta si sarpanta tip terasa.Fatadele vor fi finisate cu tencuiala decorativa alb si gri antracit iar tamplaria va fi din PVC culoare gri.

Locuinta va avea inaltimea de 6.9m de la cota 0.00 a pardoselii.

Integrarea si amenajarea noilor constructii

Cele doua constructii se vor integra armonios a in cadrul construit existent prin preluarea unor elemente arhitecturale si a unor principii de compozitie extrase din fondul construit existent.

Principii de interventie asupra constructiilor existente.

Singura interventie asupra constructiilor existente va fi desfiintarea imobilului amplasat pe terenul pentru care s-a demarat documentatia.

In ceea ce priveste studiul de insorire, in zona studiata acesta nu este concludent, deoarece nu exista nici o constructie in zona de umbra a amplasamentului.

Modalitati de organizare si rezolvare a circulatiei carosabile si pietonale.

Accesul pietonal si carosabil se va realiza din strada Cornatel . Circulatia carosabila si pietonala pe amplasament se va realiza pe latura de Vest a terenului.

Profiluri transversale caracteristice

Pentru strada Mircea Cel batran se va respecta profilul propus in PUG-ul localitatii si anume profilul 15 – 15 , ce presupune o retragere a constructiilor cu cel putin 10,50 m fata de axul drumului.

Lucrari necesare de sistematizare verticala.

Se vor asigura o serie de masuri si lucrari care sa asigure:

- racordarea sistemului rutier interior zonei la sistemul prevazut in PUD-declivitati acceptabile pentru accesele locale la constructii.

- surgerea apelor de suprafata in mod continuu, fara zone depresionale intermediare

- realizarea unor volumetrii de constructie echilibrate, avind perspectiva pe ansamblu si individuala , convenabila sub aspect plastic si adaptate la teren;

- asigurarea unui ansamblu coerent de strazi carosabile, trotuare , alei pietonale, rezolvate in plan, cat si pe verticala, in conditii de eficienta estetica si economica.

Solutii pentru reabilitarea si dezvoltarea spatiilor verzi

Terenul liber din zona constructiilor proiectate , care nu va fi amenajat ca platforme betonate, drumuri, parcaje se va amenaja ca spatiu verde cu rol de protectie si

ambientare.

Spatiile verzi amenajate vor reprezenta obligatoriu minim 2 mp / locuitor, in conformitate cu HG nr. 525/1996-Anexa 6-pct.6.8. – constructii de locuinte .

Arborii si arbustii vor crea perdele de protectie catre vecinatati si vor fi in majoritate pereni, culorile si tipul de plantatie fiind ales astfel incat sa creeze o imagine diferit colorata in functie de anotimp.

Regimul de construire.

Se propune edificarea unui imobil cu regim de inaltime P+E .

Regimul de aliniere propus in PUG este de 4 m fata de limita proprietatii.

Se propune o suprafata construita de 187.61 mp si o suprafata construita desfasurata de 326.85 mp , un procent de ocupare al terenului de 19.13 % si un coeficient de ocupare al terenului de 0.27 .

Asigurarea utilitatilor

Reteaua electrica – In conformitate cu avizul obtinut de la Electrica Romania SA, nr. 46529 / 06.07.2021, exista retea de distributie energie electrica pe strada Mircea cel Batran LEA 0.4 Kv TYIR, pe strada Pictor Iscovescu exista LEA 0.4 Kv.

Reteaua de apa - In conformitate cu avizul obtinut de la Apa Nova SRL nr: 194 / 12.05.2021, exista conducta OL 150 si FO 150 pe strada Pictor Iscovescu, OL 40 pe strada Stelutelor, pe strada Mircea cel Batran PEID 110.

Reteaua de canalizare – In conformitate cu avizul obtinut de la Apa Nova SRL nr: 194 / 12.05.2021, pe strada Mircea cel Batran exista conducta B1200 / 2150 OVOID NORMALIZAT.

Reteaua de gaze – In conformitate cu avizul obtinut de la Distrigaz Sud Retele SRL nr. 316.334.411 / 11.05.2021, exista conducta PE 180 PM.

Bilant teritorial

Existent POT = 8.23%; CUT = 0.08

Propus POT = 19.30%; CUT = 0.28

- Bilant teritorial, în limita amplasamentului studiat

	EXISTENT		PROPUS	
BILANT TERITORIAL	Sst. 1721 mp	100%	Sst. 1721 mp	100%
ZONA LOCUINTE - Lm	1721 mp	100%	1721 mp	100%

	EXISTENT		PROPUS	
BILANT TERITORIAL	Sst. 1721 mp	100%	Sst. 1721 mp	100%
CONSTRUCTII	142.00 mp	8.25%	332.00 mp	19.29%
ALEI CAROSABILE+ PIETONALE	375.00 mp	21.78%	691.60 mp	40.18%
SPATII VERZI	1204.00 mp	69.97%	697.40 mp	39.91%

- Suprafata teren: 1721 mp
- P.O.T. Existent = 8.25 %
- P.O.T. Propus = 19.30%
- C.U.T. Existent = 0,08
- C.U.T. Propus = 0,28
- Sc Existent + Propus desfasurata = 469.50 mp
- Sc Existent + Propus la sol = 332.00 m

Caracteristicile constructiilor existente

C1 – Locuinta – S+P
S contruita la sol = 96 mp

C2 – Anexa - P
S contruita la sol = 37 mp

C3 – Centrala Termica - P
S contruita la sol = 8 mp

Caracteristicile constructiei propuse – C4

- Suprafata teren: 1721 mp
- Functiune: locuinta individuala
- Regim de inaltime: P+E
- Hmax atic = +7.35 m masurati de la CTN = CTA (-0.45)
- S contruita desfasurata = 327.50 mp
- S contruita la sol = 190.00 m

PARTER

S contruita locuinta = 160.00 mp

S contruita terase acoperite = 27.50 mp

S contruita terasa neacoperita = 18.50 mp

ETAJ

S contruita locuinta = 140.00 mp

S contruita balcon/ logie = 15.00 mp

	EXISTENT		PROPOS	
BILANT PE ZONE	Suprafata (mp)	Procent %	Suprafata (mp)	Procent %
Teren	1721.00	100 %	1721.00	100 %
Constructii	142.00	8.25 %	332.00	19.29 %
Alei carosabile si pietonale	375.00	21.78 %	691.60	40.18 %
Spatii verzi	1204.00	69.97 %	697.40	39.91 %

Ferestre montate pe fatadele orientate spre limita de proprietate ale vecinilor la o distanta de 0.6m nord, respectiv 1.00m est, vor avea geamuri fixe si semiopace.

Se va ceda catre domeniul public suprafata $S=3,0\text{mp}$ pentru realizarea profilului stadal str. Mircea cel Batran.

Constructia propusa se incadreaza in categoria de importanta redusa (categoria D), conform HGR 766/1997 si legea 50/1991 republicata, anexa 2, respectiv in Clasa IV de importanta, conform codului de proiectare seismica P100/1-2013.

Protectia mediului natural si construit

Constructia proiectata nu prezinta nici un fel de elemente functionale sau de alta natura care ar putea prejudicia mediul natural si construit existent.

Colectarea gunoiului menajer se va face prin sortare pe tipuri de materiale colectate (separat sticla, hartie, resturi menajere), containerizate si preluate de firme specializate in baza contractelor de prestari de servicii pe care le va incheia investitorul.

Sursele generatoare de zgomote sunt reprezentate de grupurile de actiune electro mecanice ale utilajelor si de piesele in miscare.

Vor fi prevazute spatii verzi si aliniamente cu rol de protectie, totodata creand imbunatatirea microclimatului si infrumusetarea peisajului.

5. CONCLUZII

Prin indeplinirea obiectivului propus se creaza noi spatii de locuit si totodata se valorifica forta de munca existenta.

Amplasarea de constructii noi, moderne, vor duce la cresterea valorii terenului atat pentru cel in cauza, pentru care s-a realizat documentatia cat si pentru cele din vecinatatea acestuia.

Întocmit
Arh. Bogdan Georgescu