

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

CONSTRUIRE DOUA LOCUINTE COLECTIVE S+P+3 SI S+P+3-4retras, ALEE PIETONALA SI CAROSABILA

Amplasament : Str. Republicii, nr. 329, Mun. Ploiesti, Jud. Prahova

Beneficiar S.C. INDUSTRIAL CONEX VMC SRL

Adresa poștală: Ploiesti, Str. Republicii, nr. 329, jud. Prahova

Proiectant general : S.C. ARHINOVA PROJECT S.R.L.

Sef proiect : arh. SIMONA GABRIELA VALCU

IAN-FEB/2022

BORDEROU DE PIESE SCRISE SI DESENATE

I MEMORIU JUSTIFICATIV

CAP I

INTRODUCERE

1. Date de recunoastere a documentatiei
2. Obiectul lucrarii
3. Generalitati

CAP II INCADRAREA IN

ZONA

- 2.1 Concluzii din documentatii deja elaborate

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. Integrarea noilor constructii
- 4.4. Retrageri fata de limitele parcelei
- 4.5. Circulatie carosabila si pietonala
- 4.6. Spatii verzi

4.7. Asigurarea utilitatilor

4.8. Bilant teritorial

CAP V

CONCLUZII

5.1. Consecintele realizarii obiectivului propus

5.2. Masurile ce decurg in continuarea PUD

II PIESE DESENATE

PLANȘA 1 ÎNCADRAREA ÎN PUG , SC 1/25000,

PLANȘA 1' ÎNCADRAREA ÎN ZONA , SC 1/10000,

PLANSĂ 2 ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE, sc: 1 / 500

PLANSĂ 3 REGLEMENTĂRI URBANISTICE sc: 1 / 500

PLANSĂ 3.1. AMENAJAREA PARCELEI, sc: 1 / 500

PLANSĂ 4 REȚELE EDILITARE sc: 1 / 500

PLANSĂ 5 TIPUL DE PROPRIETATE sc: 1 / 500

III ANEXE

- CERTIFICAT DE URBANISM NR. 1358/13-12-2021
- ACTE PROPRIETATE
- Aviz O.C.P.I. SI RIDICARE TOPO
- STUDIU GEOTEHNIC
- STUDIU INSORIRE
- STUDIU CIRCULATIE
- AVIZE -

I MEMORIU JUSTIFICATIV

CAP I. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

Obiectiv de investitie

**P.U.D. CONSTRUIRE DOUA LOCUINTE COLECTIVE P+3 SI P+3-4retras,
ALEE PIETONALA SI CAROSABILA**

Amplasament : Str. Republicii, nr. 329, Ploiesti, jud. Prahova

Beneficiara : S.C. INDUSTRIAL CONEX VMC SRL

Sediul: Str. Republicii, nr. 329, Ploiesti, jud. Prahova

Faza : P.U.D.

1.2. OBIECTUL LUCRĂRII

La comanda beneficiarului și în conformitate cu Certificatul de Urbanism nr.1358 din 13.12.2021, s-a întocmit documentația Plan Urbanistic de Detaliu. Obiectivul PUD îl constituie organizarea parcelei în vederea construirii a doua locuințe colective cu regim de înălțime P+3 și P+3-4 retras.

1.3. GENERALITATI

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

2. P.U.D.– ul reprezinta documentatia de amplasare, dimensionare, conformare si servire edilitara a unui obiectiv pe o parcela.

3. P.U.D. – ul are caracter de reglementare specifica si se elaboreaza pentru aprofundarea prevederilor din PUG / PUZ corelate cu conditionarile din Certificatul de Urbanism.

4. Dintre scopurile si obiectivele urmarite prin P.U.D. se desprind:
facilitatea elaborarii proiectelor ulterioare de investitii
reabilitarea unor zone din intravilan
valorificarea in scop economic social sau utilitar a terenurilor din intravilanul localitatilor.

P.U.D. – 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

Proiectul s-a intocmit pe baza ridicarii topografice la scara 1 / 500, avizata de OFICIUL JUDETEAN DE CADASTRU, GEODEZIE SI CARTOGRAFIE.

CAP II INCADRAREA IN ZONA

2.1. CONCLUZII DIN DOCUMENTATII DEJA ELABORATE

Teritoriul care urmează să fie reglementat prin PUD are suprafața de 4278mp (acte), resp=4252mp (masuratori) și aparține UTR N6 ISCx / Lmx : zona mixta institutii, servicii complexe cu regim mixt de inaltime și zona predominant rezidentiala cu regim mixt de inaltime ; POT=50%, CUT=1.5, regim de aliniere: 30m din ax b-dul Republicii, 3-5m fata de aliniament str. Amaradiei, conform Certificatului de Urbanism nr. 1358/13.12.2021 emis de Primaria municipiului Ploiesti.

CAP III SITUATIA EXISTENTA

3.1. LIMITE SI VECINATATI

Terenul in suprafața de 4278 mp (acte) 4252mp (masuratori) este proprietatea societatii S.C. INDUSTRIAL CONEX VMC SRL conform actelor anexate, a referatului de admitere inregistrat sub nr.179290/ 17-12-2021 si a Extraselor de Carte Funciara pentru nr.cad.148250 din 07-01-2021 si din 12-04-2022.

Pe teren se afla doua cladiri (una de birouri , cealalta de servicii-atelier tamplarie din profile pvc).

Suprafete constructii existente:

Cladirea sediu firma S+P+2 : Sc=257mp, Scd=1011mp

Constructia atelier tamplarie (P) propusa pentru demolare: Sc = Scd = 272mp

Total : Sc=529mp, Scd=1283mp, POT=13%, CUT=0.3

Vecinatati:

Amplasamentul propus se invecineaza cu:

La nord-est: - str Republicii(nr.cad.146119)

La sud-est: - str. Amaradiei si nr.cad.131810, 131811, 127497,120232

La nord-vest: - 124189,122212,123113

La sud-vest: 123114 122212, 127497

Front la strada Republicii 42m, front la str. Amaradiei 31m.

Suprafata totala teren : 4252.00mp

3.2. ACCESIBILITATE

Circulația principală în zonă se desfășoară din str Republicii si Amaradiei, strazi asfaltate situate in nord –vestul localitatii.

Accesele atat cel auto cat si cel pietonal se vor face pe latura nordica din str. Republicii si estica din str. Amaradiei.

DISTANTE FATA DE CONSTRUCTII SI VECINATATI, PROTECTII

Clădirile de locuit situate la nord est si nord-vest se află la distanțe mai mari de 13.50m, respectiv 16.50m fata de constructiile propuse. Catre sud-vest se afla o locuinta cu

calcanul situat aproape de hotar. Se mentioneaza ca pe terenul din vecinatatea nord-vestica exista constructii cu caracter de servicii (ateliere confectii metalice si tamplarie pvc).

Regim de aliniere:

- Cladire birouri existenta D+P+2 : 257mp ; Scd=1011mp,

Regim de aliniere existent:

- față de alinamentul la str. Republicii : 38m
- 26.81m fata de limita sud-estica
- 1.37m fata de limita nord-vestica
- 0.55m fata de limita sud-vestica
-

- **REGIM DE ALINIERE PROPUȘ SI RETRAGERI FATA DE LIMITE :**

- 30m- fata de ax str Republicii
- 3 m fata de aliniamentul la str. Amaradiei
- 2m-fata de limite laterale si posterioara
- fata de limita sud-vestica :- 0.55m (cladirea birouri existenta)
 - 73.24m (Bloc 2)
 - 3.91m (Bloc 1)

3.3. OCUPAREA TERENULUI

Pe parcelă exista urmatoarele constructii :

- Sediul firma S+P+2 E la nr. cad. 135062 (Sc=257mp, Scd=1011mp) ce se mentine
- Hala - atelier de tamplarie (Sc=Scd=272mp) cu regim de construire parter la nr. cad. 126506 care se va demola. Exista bransamente și racorduri la toate utilitățile din zonă.

3.4. CARACTERUL ZONEI, ASPECTUL ARHITECTURAL – URBANISTIC DESTINATIA CLADIRILOR

Zona în care se afla situat terenul are un caracter eterogen, cu locuințe , institutii si servicii complexe (sedii de firme, ,spatii comerciale, restaurante, hoteluri,) si spatii in care au fost amenajate funcțiuni complementare de tipul serviciilor (hale tamplarie, magazine, statii carburanti) edificate dupa anul 2000.

3.5. CONCLUZIILE STUDIILOR GEOTEHNICE

Perimetrul studiat are următoarele caracteristici:

- temperatura medie multianuală a aerului 10 – 11° C ;
- prima zi cu îngheț: 21.X – 01.XI ;
- ultima zi de îngheț: 01.IV – 11.IV;
- umezeala relativă cu media lunară (%):ianuarie> 88;
 - aprilie< 64;
 - iulie< 56;
 - octombrie< 72.
- frecvența medie a umezelii la ora 14:00 (%): iarna 35 – 40%;
 - primăvara 10 – 15%;

vara <5%;
toamna <20%.

nebulozitatea: număr mediu zile senine: 110 – 120/an;
număr mediu zile acoperite: 120 – 140/an;
număr mediu anual zile cu cantitate precipitații p 0,1mm: 110 – 120.
- precipitații atmosferice: media cantităților anuale 500 – 600 mm;
nr. anual zile cu ninsoare: 20 – 25;
număr anual zile cu strat de zapada : 40 – 60. -
vânt: frecvente (%) și viteze medii anuale(m/s), pe direcții:
NE 18 % 3,8 m/s;
SV 15% 2,0m/s;
E 17 % 3,0 m/s;
V 12% 2,0m/s

Geologia, seismicitatea. Din punct de vedere seismic, conform normativului P100-1/2011, valoarea de vârf a accelerației terenului pentru proiectare $a_g = 0.35g$, pentru cutremure având intervalul mediu de recurență $IMR = 100$ ani, iar valoarea perioadei de control (colț) a spectrului de răspuns este $T_c = 1,6s$. Adâncimea maximă de îngheț a zonei este de 80cm - 90cm, conform STAS 6054-85.

3.6. ANALIZA FONDULUI CONSTRUIT

Clădirea de birouri situată în prezent pe teren are regim de înălțime D+P+2, este construită din materiale durabile după anul 2000 cu o volumetrie echilibrată și un aspect modern (metal și sticlă) : $S_c = 257mp$; $S_{cd} = 1011mp$.

Atelierul de tamplarie are regim de înălțime parter și este construit cu structura metalică după anul 1990; această clădire ce va fi desființată, are următoarele suprafețe : $S_c = S_{cd} = 272 mp$, Total : $S_c = 529mp$, $S_{cd} = 1283mp$, $POT = 13.00\%$, $CUT = 0,3$.

3.7. TIPUL DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR-OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

Terenul în suprafață de 4278 mp (acte) 4252mp(masuratori) este proprietatea societății S.C. INDUSTRIAL CONEX VMC SRL conform actelor anexate și a Extraselor de Carte Funciara pentru nr.cad.126506, 122934 și 135062 din 11/11/2021 și se află situat în intravilanul mun. Ploiești .

3.8. ECHIPAREA EDILITARĂ

Pe teren există bransamente și racorduri la rețelele edilitare din zonă respectiv :

- Bransament electric
- Bransament de gaze naturale
- Racord de apă
- Canalizare

Alimentarea cu apă se realizează prin racord existent la rețeaua de apă.

Evacuarea apelor uzate se face, prin sistem colector prevăzut cu separator de hidrocarburi, decantor, conform legislației în vigoare, la rețeaua de canalizare existentă. Apele convențional curate vor fi recirculate prin filtre și folosite la spațiile verzi.

Prepararea apei calde se propune CT cu gaze naturale; Se vor realiza instalațiile de alimentare cu apă potabilă caldă (rece și caldă cca 30 °C – 50°C) a lavoarelor.

Incalzirea spațiilor se va face cu CT cu gaze naturale

Alimentarea cu energie electrică , daca va fi cazul de o putere electrica instalata mai mare se va realiza conform unei soluții agreate de S.C. ELECTRICA

CAP IV REGLEMENTARI

4.1.OBIECTIVE NOI SOLICITATE

Se propune realizarea a doua cladiri de locuinte colective cu regim de inaltime (bloc 1) Sth+P+3, respectiv Sth+ P+3-4 retras, a unei alei carosabile si pietonale si a unor platforme de parcare pentru cca 35 auto. Numarul maxim de apartamente se estimeaza la 12 la blocul 1 si 15 la blocul 2. Cele doua imobile vor fi realizate cu structura in cadre de beton armat, plansee din beton armat si sistem de acoperis tip terasa; Organizarea interioara se va realiza la fiecare bloc astfel: la subsolul tehnic vor fi spatiile tehnice necesare (centrala termica si spatiile de curatenie si mentenanata lift), la parter si etaje vor fi organizate din casa scarii inchisa, cate trei apartamente pe nivel; ambele bocuri vor fi utilate cu ascensoare.

Aceste cladiri vor fi proiectate cu respectarea cerintelor esentiale (A-rezistenta si stabilitate, B-siguranta in exploatare, C- securitatea la incendiu, D- igiena sanataate mediu, E-izolarea termica si economia de energie, F- protectia la zgomot), fiind amplasate astfel incat sa nu se umbreasca reciproc, sa nu umbreasca locuintele din vecinatate, sa respecte distantele minime prevazute in Codul Civil si in toate normativele in vigoare. Se mentioneaza ca terenul dispune de bransamente si racorduri la toate utilitatile existente in zona.

Aleile de acces pietonale vor fi realizate cu dale din beton mozaicat, aleea auto si parcare vor avea dale autoblocante. Spatiile verzi vor fi amenajate in toate locurile libere, perimetral parcarii se vor planta arbori si arbusti ornamentali, gazonul si florile de sezon fiind intretinute corespunzator.

4.2. FUNCȚIONALITATEA, AMPLASAREA SI CONFORMAREA CONSTRUCȚIILOR

Principiul de construire este cel al dezvoltării durabile și al reversibilitatii. Volumetria, sistemul de construire și cromatica noilor clădiri se vor încadra funcțiunii si constructiilor esistente in zona.

4.3.CAPACITATE, SUPRAFATA DESFASURATA

Bloc1 (Stehnic+ P+3retras): Sc=370mp, Scd=1850mp ;

Bloc 2 (Stehnic+P+3-4retras): Sc=370mp, Scd=2220mp

Suprafete totale ale cladirilor rezidentiale propuse: Sc740mp, Scd=4070mp

Suprafete rezultate : 997mp, Scd=5081mp

4.4. INTEGRAREA NOILOR CONSTRUCTII, INTERVENTII ASUPRA CLADIRILOREXISTENTE

Prin functiune, regim de înălțime și aspect arhitectural modern al construcțiilor, acestea se confera zonei un caracter inovativ din punct de vedere arhitectural.

Regimul de înălțime minim P+2 al zonei se mentine .

Din punct de vedere arhitectural volumetria si cromatica acestor cladiri vor aduce un aport valoros și dinamic la aspectul general al zonei.

4.5. RETRAGERI FATA DE LIMITELE PARCELEI

Edificabilul parcelei, în suprafață maximă de 1700mp (40% din suprafața parcelei, conform POT), se va regăsi în interiorul perimetrului format din retragerile față de limitele terenului , date de Codul Civil, astfel : REGIM DE ALINIERE GENERAL :- 30m- fata de ax str Republicii

- 3 m fata de aliniamentul la str. Amaradiiei

- 2m-fata de limitele laterale si posterioara

Retrageri fata de limite : 2m-fata de limitele laterale si posterioara

- fata de limita nord-vestica : 1.37m (cladirea de birouri existenta)

- fata de limita sud-vestica : 0.55m (cladirea birouri existenta)

4.6. CIRCULAȚIILE CAROSABILE ȘI PIETONALE

Circulația auto se desfășoară pe Str.Republicii ce are în prezent un profil de cca 24.84m, cu patru fire, câte două benzi pe sens : - 15.50m - parte carosabilă și trotuare: 1.25m stânga și dreapta, încadrate de zone verzi. Strada Amaradiiei : Profilul transversal existent al străzii, în această zonă este variabil de la 8m la cca 7.28m, circulația auto se desfășoară cu două fire și se 5,28m parte carosabilă , încadrată de trotuare de câte 1m.

Se propune o alee carosabilă cu un profil de 8.00m, având partea carosabilă de 6.00m și trotuare de 1m, cu acces din str. Amaradiiei.

Accesul în fiecare clădire se va face la nivelul parterului pe câte o scară exterioară cu șapte trepte și șapte contratrepte și rampă. Se menționează că cele două blocuri vor fi dotate cu ascensoare.

4.7. SPAȚII VERZI

Suprafețele spațiilor verzi prevăzute sunt în proporție mai mare de 20% . vor fi amenajate în toate locurile libere, fiind organizate cu gazon și arbuști ornamentali în zona aleilor pietonale ; se vor planta arbori și arbuști ornamentali perimetral parcarii, gazonul și florile de sezon fiind întreținute corespunzător. La intrarea în fiecare bloc sunt gândite jardiniere cu flori de sezon.

4.8. ASIGURAREA UTILITĂȚILOR

Alimentarea cu apă se realizează prin racord existent la rețeaua de apă.

Evacuarea apelor uzate se face, prin sistem colector prevăzut cu separator de hidrocarburi, decantor, conform legislației în vigoare, la rețeaua de canalizare existentă. Apele convențional curate vor fi recirculate prin filtre și la spațiile verzi.

Prepararea apei calde se propune CT cu gaze naturale montate la fiecare subsol de bloc; Se vor realiza instalațiile de alimentare cu apă potabilă curentă (rece și caldă cca 30 °C – 50°C) a lavoarelor.

Incalzirea spațiilor se va face în sistem colectiv cu CT cu gaze naturale montate în spațiile tehnice de la nivelul subsolului. *Se iau în calcul și alte soluții tehnice privind asigurarea surselor de căldură (cum ar fi pompe de căldură) și asigurarea apei calde (panouri solare) .*

Alimentarea cu energie electrică se realizează prin bransament existent, iar dacă va fi cazul de o putere electrică instalată mai mare se va realiza conform unei soluții agreeate de S.C. ELECTRICA.

Iluminatul curții și spațiilor de parcare va fi realizat cu corpuri de iluminat ce au încadrate panouri solare.

4.9. BILANT TERITORIAL

Incadrarea in planurile de urbanism / amenajarea teritoriului aprobate.

Teritoriul care urmează să fie reglementat prin PUD are suprafata de 4278mp (acte), resp=4252mp(masuratori) si apartine UTR N6 ISCx / Lmx : zona mixta institutii, servicii complexe cu regim mixt de inaltime si zona predominant rezidentiala cu regim mixt de inaltime ; POT=50%, CUT=1.5, regim de aliniere :30m din ax b-dul Republicii, 3-5m fata de aliniament str. Amaradiei, conform Certificatului de Urbanism nr. 1358/13.12.2021 emis de Primaria municipiului Ploiesti.

Subzona functionala A- IS-Lmx : institutii, servicii si locuinte cu regim mixt de inaltime, avand functiuni complementare admise:

- Institutii si servicii cu regim de inaltime D+ P+2, (IS)
- Locuinte cu regim mixt de inaltime
- Spatii verzi amenajate de protectie(PPr),
- Circulatii rutiere si amenajarile aferente (CCrp).

Bilantul teritorial- suprafata totala, suprafata construita (cladiri, accese, suprafata spatiilor verzi, numar locuri de parcare (daca este cazul)

Modul propus de utilizare a terenului este după cum urmează:

IS/Lmx= zona mixta institutii, servicii complexe cu regim mixt de inaltime si zona predominant rezidentiala cu regim mixt de inaltime

INDICATORII URBANISTICI :

- **Regim de aliniere : - față de alinamentul la str. Republicii : 30m**
 - față de alinamentul la str. Amaradiei : 3m :
- **REGIM DE ÎNĂLȚIME : Bloc1 Sth+P+3, Hmax=12.50m :**
- **Bloc 2 Sth+3+4, Hmax=15.50**
- **POT =50%, CUT =1,5**

BILANT TERITORIAL

Bilanțul teritorial se referă doar la parcela studiata situata in intravlanul municipiului Ploiesti.

Bilanțul teritorial pentru zona studiata cu suprafata de 4252mp

Destinatia terenului	Situatia existenta		Situatia propusa	
	suprafata	procent	suprafata	procent
ISC (cladire birouri existenta)	529 mp	12.45%	257	6.04%
Lmx	-	-	740mp	17.40%
CCrp (alei carosabile, parcare)	286	6.72%	1618.50mp	38.06%
CCp (Alei pietonale)	95 mp	2.23%	360 mp	8.46%
P (Spatii plantate)	3320.74mp	78.10%	1234mp	29.04%
TE (retele si instalatii tehnico-edilitare)	21.26mp	0.5%	42.52mp	1%
TOTAL	4252mp	100%	4252mp	100%

- **IS : Cladire birouri existenta D+P+2 , Sc= 257mp ; Scd=1011mp,**
Regim de aliniere existent:
 - 38m față de alinamentul la str. Republicii
 - 26.81m fata de limita sud-estica
 - 1.37m fata de limita nord-estica

- 0.55m fata de limita sud-vestica
 - Lmx : Bloc1 S+ P+2-3retras: Sc=370mp, Scd=1850mp ;
Bloc 2 P+3-4retras: Sc=370mp, Scd=2220mp

Suprafete totale cladiri rezidentiale propuse: Sc740mp, Scd=4070mp

Suprafete rezultate : 997mp, Scd=5081mp

POT=24%, CUT=1.20

• **REGIM DE ALINIERE SI RETRAGERI FATA DE LIMITE :**

- fata de ax str Republicii : 30m,
- fata de aliniamentul la str. Amaradiei : 3 m
- fata de limitele laterale si posterioara : 2m
- fata de aliniament la str. Republicii 17.25m (Bloc 1) respectiv fata de limita nord-estica: 9.63m (Bloc 2) ;
- fata de limita nord-vestica : 1.37m (cladirea de birouri existenta)
20.01m (Bloc 1), 18.52m (Bloc 2) ;
- fata de limita sud-vestica : 0.55m (cladirea birouri existenta)
73.24m (Bloc 2), 3.91m (Bloc 1) ;

- **REGIM DE ÎNĂLȚIME : Bloc1 S tehnic+P+3, Hmax=13.50m :
Bloc 2 S tehnic+3+4, Hmax=16.50m**

Se vor mentine : POT =40%, CUT =1,5

CAP V CONCLUZII

5.1.CONSECUINTELE REALIZARII OBIECTIVULUI PROPUȘ

Acest P.U.D. isi propune in principal studierea posibilitatii de amplasare a unor constructii de locuinte colective pe parcela.

5.2.MASURI CE DECURG IN CONTINUAREA PUD

Aprobarea PUD-ului conduce la: elaborarea documentatiei pentru eliberarea Autorizatiei de Construire edificarea obiectivului

5.3. CONCLUZII

Prin acest P.U.D. se mentin in principiu zonele functionale aprobate prin PUG si indicatorii urbanistici, POT, CUT, regimul de inaltime, regimul de aliniere si solutia de circulatie

elaborator : Arh. Simona Gabriela Valcu



Valcu

