



MEMORIU JUSTIFICATIV

CAP I. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

Obiectiv : INTOCMIRE PLAN URBANISTIC DE DETALIU
CONSTRUIRE LOCUINTA P+1E, IMPREJMUIRE TEREN

Amplasament : jud. Prahova, mun. Ploiesti, str. Ghighiului, nr.32C, tarla 38, parcela A 568/4, nr. Cad. 146128,

Beneficiari : COSTEA GEORGE-MIHAITA
COSTEA ANA-MARIA-LOREDANA,
cu domiciliul în Ploiesti, str. Aleea Chimiei, nr. 1A, bl. 9, sc. B, et. 3, ap.15.

Proiectant

Specialitate urbanism : S.C. ARHICITY OFFICE S.R.L.
C.U.I. RO25571240; J29/873/19.05.2009
Arh. Sorina State
Mob. 0723 640 684

1.2. OBIECTUL LUCRARIII

La comanda beneficiarului **COSTEA GEORGE-MIHAITA.**, s-a intocmit documentatia
PUD pentru CONSTRUIRE LOCUINTA P+1E, IMPREJMUIRE TEREN
cu amplasamentul in Ploiesti, str. Ghighiului, nr. 32C, tarla 38, parcela A 568/4, nr. cad. 146128, Prahova

CAP II. INCADRAREA IN ZONA

2.1. CONCLUZII DIN DOCUMENTATII APROBATE

Conform Certificatului de Urbanism nr. 1086/ 23.11.2020, terenul este situat în intravilanul municipiului Ploiesti in subzona M3 si L1a, conform PUZ aprobat prin HCL nr. 172 / 23.05.2008, prelungit cu HCL nr. 172 / 29.04.2013 pentru care sunt prevăzute următoarele reglementări urbanistice :

M3 : subzona mixta cu cladiri avand regim de construire continuu sau discontinuu si inaltimi maxime P+4E - partial



L1a: zona locuintelor individuale si colective mici cu max P+2E in regim de construire continuu sau discontinuu , pe aceasta zona se poate construi doar pe baza unui PUD.

Funciunea dominanta : locuinte individuale si colective mici cu regim de inaltime P+2E

Funciuni complementare : echipamente publice specifice zonei rezidentiale, scuaruri publice

Utilizari permise : locuinte individuale si colective mici cu maxim P+2E in regim de construire continuu sau discontinuu echipamente publice specifice zonei rezidentiale, scuaruri publice, in zona de reglementari L1a se poate construi doar pe baza unei documentatii de urbanism PUD.

- **Regim de alinieri al constructiilor la min 9m fata de axul drumului de servitute existent**
- **indicatori urbanistici conform PUZ aprobat : POT max=45%; CUT max=1.3**

TEREN CARE A GENERAT STUDIUL, S=1000.05mp din masuratori

- deschidere la drumul de servitute existent

In prezent terenul este liber de constructii.

CAP III. SITUATIA EXISTENTA

3.1. TIPUL DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR

Terenul ce a generat PUD este proprietatea sotilor Costea George-Mihaita si Costea Ana-Maria-Loredana conform Contract de Vanzare autentificat sub nr. 532 din 16.04.2020 la Uniunea Nationala a Notarilor Publici Biroul Individual Notarial Onea Lucia cu sediul in Comarnic, str. Republicii nr. 1, jud. Prahova si a Extrasului de Carte Funciara eliberat de O.C.P.I. Prahova.

3.2. LIMITE SI VECINATATI

- **VECINATATI**

Amplasamentul propus se invecineaza cu:

La nord : nr. Cad. 144184

La est : nr. Cad. 142338

La sud : nr. Cad. 146129

La vest : drum de servitute nr. Cad. 146934

- **RETRAGERI CONFORM PUZ HIPODROM APROBAT CU HCL nr. 172 / 23.05.2008**

pentru zona functionala M3

-retragerea fata de limitele laterale minim 5,00 m

-retragere fata de limitele posterioare minim 6,00 m;

-cladirile vor respecta intre ele distanta de minim 6,00 m;

pentru zona functionala L1

-retragerea fata de limita posterioara a parcelei-minim 5 metri;



- cladirile izolate se vor retrage fata de limitele laterale ale parcelei-3 metri;
- stationarea autovehiculelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice;
- toate cladirile vor fi racordate la retelele-tehnico edilitare publice;
- spatiile dintre aliniamentul parcelelor si alinierea catre strada a cladirilor vor fi obligatoriu plantate;

- **RETRAGERI FATA DE CONSTRUCTII SI VECINATATI, PROTECTII**

Retragere fata de axul drumului de servitute existent va fi de 8.00m (pana la limita edificabilului).

- Față de limita de proprietate din est si vest retragerea impusa va fi de 5 m (pana la limita edificabilului).
- Fata de limita de proprietate din nord si sud retragerea impusa va fi de 3 m (pana la limita edificabilului).

3.3 ACCESIBILITATE

Accesul auto va fi asigurat din str. Ghighiului prin drumul de servitute existent nr. cad. 146934.

Terenul incadrat intre nr. cad. 146934 si nr. cad. 137167 este edificat pe teren ca drum. Conform adresei nr. 10219 din 03.06.2021 emisa de catre Directia Gestiune Patrimoniu, Serviciul Inventariere si Evidenta Bunuri terenul incadrat intre nr. cad. 146934 si nr. cad. 137167 face parte din T38 A531 si dupa punerea in posesie, se va analiza posibilitatea de schimbare a categoriei de folosinta in DRUM, insa aceasta procedura este de durata si de aceea accesul la terenul ce face obiectul prezentei documentatii aflat in proprietatea dl. Costea George-Mihaita si a dnei. Costea Ana-Maria-Loredana se va rezolva in 2 etape:

- Etapa 1 – provizorie prin drumul de servitute existent – nr. Cad. 146934 ce va avea un profil transversal a1-a1 si a-a. - plansa U03 si U06.
- Etapa 2 – definitiva ce se va realiza conform Studiului de Fundamentarea a Circulatiei dupa rezolvarea situatiei juridice a terenului aflat intre nr. Cad. 146934 si nr. Cad. 137167 – edificat pe teren ca si drum si dupa supralargirea Strazii Ghighiului conform profilului transversal propus prin PUZ HIPODROM aprobat prin HCL nr. 172 / 23.05.2008, prelungita cu HCL nr. 172 / 29.04.2013.

3.4 OCUPAREA TERENULUI

In prezent terenul este liber de constructii

3.5 CARACTERUL ZONEI, ASPECTUL ARHITECTURAL – URBANISTIC, DESTINATIA CLADIRILOR

Avand in vedere caracterul relativ eterogen al zonei, din punct de vedere estetic si functional, o completare a fondului construit cu o functiune specific rezidentiala este benefica.

Se remarca faptul ca acest fond construit sufera in prezent o puternica transformare.

O caracteristica foarte importanta a zonei studiate in acest PUD este constituita de faptul ca amplasamentul are o buna pozitionare fata de arterele de circulatie in zona, accesibilitatea si vizibilitatea recomandandu-l pentru functiunea propusa prin proiect.

3.6. CONCLUZIILE STUDIILOR GEOTEHNICE

Din punct de vedere morfologic : terenul este aproximativ plan si orizontal .

Conditii seismice in conformitate cu P 100 /1-2013, amplasamentul se situează in zona cu valoarea de varf a acceleratiei terenului pentru proiectare $a_g=0,35$, $IMR=225$.

Perioada de colt a spectrului de raspuns $T_c = 1.6$ sec.

Incarcari date de vant : -presiunea de referinta a vantului mediata pe 10min la 10m si 50 ani interval mediu de recurenta : 0.4kPa, incarcari date de zapada : incarcarea pe sol pentru o perioada de revenire de 50 ani este de 2kN/mp.

In concluzie terenul este stabil, ferit de riscuri naturale, considerat bun de fundare, se incadreaza in categoria geotehnica 1 conf. NP 074/2007).

Terenul cercetat nu pune probleme din punct de vedere al stabilitatii generale (nu prezinta la suprafata semnele exterioare specifice fenomenelor fizico-geologice active).

In subteranul zonei nu sunt prezente saruri solubile sau nisipuri lichefiabile care, in conditii specifice (dizolvare datorate infiltrarii apelor sau socuri seismice) ar putea sa dea deformari nedorite la suprafata terenului.

Conform normativului P 100/1-2013 – zonarea teritoriului Romaniei in termeni de valori de varf ale acceleratiei terenului de proiectare ($a_g=K_s \cdot g$) pentru cutremure avand intervalul mediu de recurenta $IMR=225$ ani, municipiul Ploiesti se incadreaza la $K_s=0,35$, iar conform zonarii teritoriului Romaniei in raport de valorile perioadei de control (de colt) la $T_c=1,6$.

Riscul geotehnic e redus, deci amplasamentul poate fi incadrat in: **categoria geotehnica 1.**

Apa subterana este prezenta in sol la o adancime de **5,00m**.

Stratificatia intalnita in zona e urmatoarea:

- 0,00 – 0,50m – sol vegetal
- 0,50 – 1,80m – praf argilos galben cafeniu cu intercalatii cenusii si ruginii, concretiuni, plasticitate mijlocie, vartos, compresibilitate mare
- 1,80 – 3,20m – nisip argilos galben cafeniu cu intercalatii cenusii si ruginii, pietris mic, plasticitate mijlocie, vartos
- 3,20 – 6,00m – pietris cu nisip prafos galben cafeniu

Pamanturile prezente in verticala locului sunt roci bune de fundare conform prevederilor NP 074/2014 si admit fundarea directa, precum si calculul definitiv al fundatiilor pe baza presiunilor conventionale.

Se recomanda fundarea directa a locuintei pe orizontul de praf nisipos la adancimea de minim 1,00m fata de nivelul actual al solului cu folosirea presiunii conventionale $p_{conv} = 240ka$ – conform NP 112/2014 (pentru fundatii cu adancime $D_f = 2,00m$ si latime $B = 1,00m$). Pentru alte adancimi de fundare sau latimi ale fundatiilor, valoarea presiunii conventionale se va corecta conform prevederilor normativului mentionat, anexa D.



3.7 ECHIPARE EDILITARA

Din punct de vedere al echiparii tehnico-edilitare in zona studiata sunt prezente retele de:

- alimentare cu energie electrica 0.4KV si 20KV amplasate pe strada Ghighiului conform plan U04 si a avizului nr. 49165 din 01.03.2021
- alimentare cu gaze naturale, amplasate pe strada Ghighiului conform plan U04 si a avizului nr. 316.067.667 din 19.02.2021
- alimentarea cu apa, amplasate pe strada Ghighiului conform plan U04 si a avizului nr. 076 din 23.02.2021

De-a lungul drumului de servitute este prezenta o conducta suport metalic pentru fibra optica detinuta de CONPET S.A. conform Aviz nr. 7213 din 01.03.2021.

Conditii tehnice din aviz Conpet S.A. :

- Nu se va executa nici un fel de lucrare in zona conductei suport metalic fibra optica decat sub directa supraveghere a reprezentantului CONPET SA
- Lucrarea in zona conductei se va face fara sa afecteze actualul amplasament in profil longitudinal si transversal
- Se interzice amplasarea de constructii (casa, garaj, anexe, etc.) la mai putin de 5 m de conducta administrate de CONPET S.A. (conform Ord. nr. 196/2006 al ANRM)
- Imprejmuirea in zona de paralelism, cu conducta noastra, se va face fara fundatie continua, din elemente usor demontabile (plasa de sarma)
- Utilitatile si bransamentele (L.E.S., apa, canalizare, etc.) in zona de intersectie cu conducta administrata de CONPET S.A., vor subtraversa la 0.5m de generatoarea inferioara a conductei si vor fi protejate in tub de protectie metalic de 5m de o parte si de alta a conductei, iar in zona de paralelism se vor amplasa la minim 5m de conducta administrate.
- Se interzice suprainaltarea cotei actuale a terenului sau plantarea de pomi si arbusti cu radacini mai mari de 0.5m in zona de protective a conductei (zona de protective este de 5m de o parte si de alta a conductei)
- Se interzice depozitarea de pamant, material si stationarea de utilaje grele in zona de protective a conductei.

CAP IV. REGLEMENTARI

4.1. OBIECTIVE NOI SOLICITATE

In conformitate cu intentia beneficiarului si cu scopul emiterii Certificatul de Urbanism nr. **1086/ 23.11.2020**, obiectivul acestui P.U.D. este reglementarea modului de conformare si amplasare cu respectarea indicatorilor urbanistici precizati in PUZ si ulterior obtinerea Autorizatiei de construire pentru **CONSTRUIRE LOCUINTA P+1E, IMPREJMUIRE TEREN.**

4.2. FUNCTIONALITATEA, AMPLASAREA SI CONFORMAREA CONSTRUCTIILOR

Pozitia terenului in cadrul localitatii si dinamica imobiliara sunt factorii motori ai dezvoltarii si mobilitatii acestui amplasament.

Regimul de inaltime propus P+1E , se mentine in limitele stabilite prin PUZ aprobat cu HCL 172/23.05.2008 si 172/29.04.2013 si se armonizeaza cu inaltimile constructiilor invecinate.

Suprafata EDIFICABIL PROPUSE = 450mp;
Suprafata desfasurata =1300mp
P.O.T. propus = 45%



C.U.T. propus = 1.30

CARACTERISTICI CONSTRUCTIE – LOCUINTA P+1E

Fundatii continue de beton armat. Structura de zidarie cu stalpi, grinzi, centura si placa din beton armat. Se propune un acoperis tip sarpanta din lemn cu invelitoare din tabla plana.

Constructia propusa, prin conformare, volumetrie si aspect exterior, nu va trebui sa intre in contradictie cu aspectul general al zonei si nu va deprecia valorile general acceptate ale urbanismului si arhitecturii; Culoarele pentru fatade vor fi armonizate, fiind interzise culorile stridente. FINISAJELE PROPUSE SUNT: TENCUIALA DECORATIVA ALBA , TABLA PLANA GRI, TAMPLARIE PVC GRI.

SUPRAFATA CONSTRUITA PROPUSA 124.80mp

din care: Locuinta Sc=92.70mp, Sd=172.70mp

Terase acoperite S=32.10mp

SUPRAFATA DESFASURATA PROPUSA 204.80mp

INDICATORI URBANISTICI PROPUSE:

POT = 12.50%

CUT = 0.21

Se va asigura un loc de parcare neacoperit.

Constructia propusa va fi amplasata fata de limita de proprietate din partea de vest 6.12m ; fata de limita de proprietate din nord 5.00m ; fata de limita de proprietate din est 6.00m ; fata de limita de proprietate din sud 27.57m.

Imprejmuirea terenului se va realiza din teava rectangulara cu fundatii izolate si panouri din plasa bordurata. Imprejmuirea in zona de paralelism, cu conducta (fibra optica) CONPET S.A. , se va face fara fundatie continua, din elemente usor demontabile (plasa de sarma).

BILANT TERITORIAL

NR. CRT.	FUNCTIUNI					
	EXISTENT			PROPOS		
1	ZONA MIXTA M3 (interdictie de construire)	108.60mp	10.85%	ZONA MIXTA M3	108.60mp	10.85%
2	ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE L1 (interdictie de construire)	891.45mp	89.15%	ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE L1	891.45mp	89.15%

BILANT TERITORIAL PE PARCELA

NR.CRT.		MP	%
1	SUPRAFATA CONSTRUITA	124.80mp	12.50%
2	SUPRAFATA ALEI CAROSABILE PIETONALE	100.05mp	10.00%
3	SUPRAFATA SPATII VERZI	775.20mp	77.50%
	SUPRAFATA TOTALA TEREN	1000.05mp	100.00%

CONFORM OMS 119/2019 - Norme de igienă referitoare la zonele de locuit,
Articolul 3

(1) Amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum 1h1/2 ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate.

(2) În cazul în care proiectul de amplasare a clădirilor evidențiază că distanța dintre clădirile învecinate este mai mică sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, se va întocmi studiu de însorire, care să confirme respectarea prevederii de la alin. (1).

Având în vedere distanța de 5.00m și 6.00m față de limita de proprietate din nord și este și înălțimea construcției propuse de 8.25 m se respectă prevederile OMS 119/2019 și nu este necesară întocmirea unui studiu de însorire.

- REGIM DE ÎNĂLȚIME PREVAZUT PRIN PUZ HIPODROM APROBAT CU HCL nr. 172 / 23.05.2008

pentru zona funcțională M3

– zona mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime P+4 niveluri – parțial

pentru zona funcțională L1

– locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri în regim de construire continuu sau discontinuu;

4.3. CIRCULAȚIILE CAROSABILE ȘI PIETONALE, PARCARI

Accesul auto și pietonal va fi asigurat din str. Ghighiului prin drumul de servitute existent cu nr. cad. 146934 propus a se amenaja conform studiului de fundamentare a circulației în 2 etape: etapa 1 – provizorie și etapa 2 - definitivă.

Se propun alei carosabile/pietonale și platforma carosabilă destinată parcarilor, pentru un autovehicul reprezentând max 35% din suprafața totală a terenului (S=62.30mp)

Etapa 1 -provizorie

Conform profil transversal a1-a1 – un tronson în lungime de 91,20 m se propune amenajat în etapa provizorie , având următoarele elemente : 5,50 m parte carosabilă

Conform profil transversal a-a – un tronson în lungime de 87,00 m se propune amenajat în etapa provizorie , având următoarele elemente : 3,50 m parte carosabilă

Racordarea dintre drumul de acces propus și Strada Ghighiului se va realiza prin raze de 6,00 m pe lățimea de 3,50 m.

Se va realiza o platformă de întoarcere ce va înlesni circulația și deservi ocazional pentru ISU și Salvare.

Etapa 2 -definitivă

Conform profil transversal a-a – drumul în lungime de 175,60 m și se propune amenajat în etapa definitivă , având următoarele elemente : 5,50 m parte carosabilă și 2 x 1,00 m trotuar

Racordarea dintre drumul de acces propus în etapa definitivă și Strada Ghighiului se va realiza prin raze de 6,00 m pe lățimea de 5,50 m .

Se va realiza o platforma de intoarcerece va inlesni circulatia si deservi ocazional pentru ISU si Salvare.

Deasemeni, in etapa definitiva s-au preluat elementele geometrice caracteristice ale strazii Ghighiului , conform profil transversal 3-3 similar cu cel din PUZ Hipodrom, avand urmatoarele elemente: 2 x 7,00 m parte carosabila, 2 x 2,00 m trotuare, 2 x 2,00m spatii verzi. Ampriza totala fiind de 22,00 m cu largire simetrica fata de axul existent al Strazii Ghighiului. In incinta studiata d-nului Costea se va amenaja o platforma carosabila (5,00 x 4,00 m) cu accesibilitate directa din drumul de acces , ce va deservi ca parcare pentru viitoarea locuinta.

Imprejmuirea terenului se va realiza din teava rectangulara cu fundatii izolate si panouri din plasa bordurata. Imprejmuirea in zona de paralelism, cu conducta (fibra optica) CONPET S.A. , se va face fara fundatie continua, din elemente usor demontabile (plasa de sarma).

4.4. SPATII VERZI

Prin modul de amplasare al constructiilor si prin amenajarea platformei carosabile aferente parcarii se configureaza si suprafata destinata spatiilor verzi reprezentand min 20% din suprafata totala a terenului.

4.5. ASIGURAREA UTILITATILOR

Terenul dispune de retele edilitare la toate utilitatile care exista in zona.

Alimentarea cu apă va fi racordata la rețeaua existentă în zonă ce aparține SC APANOVA .

In zonă exista rețea de gaze a S.C. Distrigaz –SUD , rețea electrică a SC Electrica SA .

Se propune extinderea rețelilor edilitare existente in zona (pe strada Ghighiului – rețea apa potabila, rețea gaze naturale si rețea electrica) prin drumul de servitute pana la locuinta ce face obiectul prezentei documentatii conform planșa U04.

Canalizarea se va asigura in sistem propriu prin bazin vidanjabil impermeabil - in etapa 1, si prin racordare la rețeaua localitatii dupa realizarea acesteia.

CAP V. CONCLUZII

5.1. MASURI CE DECURG IN CONTINUAREA PUD-ului

Aprobarea PUD-ului conduce la:

- elaborarea documentatiei pentru eliberarea Autorizatiei de Construire si obtinerea acesteia
- elaborarea documentatiei de executie
- construirea obiectivului propus

Prin acest P.U.D. se mentin destinatiile si zonele functionale aprobate in P.U.Z. si P.U.G. precum si indicatorii urbanistici maximi POT = 45%, CUT= 1.3, regimul de inaltime si regimul de aliniere.

Intocmit,

Arh. Sorina State

