

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

CONSTRUIRE CLADIRE LOCUINTE COLECTIVE P+4E

Amplasament :
Jud. Prahova, municipiul Ploiesti
Piatra Craiului nr.1
Beneficiar :
POPESCU IULIANA-NICOLETA
POPESCU OVIDIU-DUMITRU

PROIECT NR 12 / 2023
DATA : iulie 2023

Sef proiect coordonator :
Birou Individual de Arhitectura
Arh. Anca Ioana Poli
Proiectat / Desenat
Intreprindere Individuala
C.Arh. George Ene

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

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 U 01	INCADRAREA IN PUG PLOIESTI/UTR V6	sc: 1 / 2000
PLANSA U 02	SITUATIA CONFORM UTR V6	sc: 1 / 500
PLANSA U 03	REGLEMENTARI URBANISTICE	sc: 1 / 500
PLANSA U 06	MOBILAREA APRCELEI	sc: 1 / 500

III ANEXE

- CERTIFICATUL DE URBANISM
- ACTE DE PROPRIETATE
- P.A.D.
- RIDICAREA TOPOGRAFICA A TERENULUI
- STUDIUL GEOTEHNIC CU VERIFICARE AF
- PROIECT ORGANIZAREA CIRCULATIEI IN INCINTA
- ADRESA VECINATATI
- AVIZE SOLICITATE CONFORM CERTIFICAT DE URBANISM
- TAXE
- CD CU ACTELE SCANATE

I MEMORIU JUSTIFICATIV

CAP I

INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

- Denumirea lucrarii: Construire cladire locuinte colective P+4E
- Amplasament: Strada Piatra Craiului nr.1, PLOIESTI
- Faza de proiectare PLAN URBANISTIC DE DETALIU
- Initiator: **Popescu Iuliana-Nicoleta**
Popescu Ovidiu-Dumitru
- Proiectant ***Sef proiect coordonator*** : Arh. Anca Ioana Poli
Proiectat / Desenat : C.Arh. George Ene
- Data elaborarii iulie 2023

1.2. OBIECTUL LUCRARII

La comanda initiatorilor **Popescu Iuliana-Nicoleta si Popescu Ovidiu-Dumitru**, s-a intocmit documentatia PLAN URBANISTIC DE DETALIU – **Construire Cladire Locuinte Colective P+4E** , Ploiesti, Strada Piatra Craiului nr.1.

Se propune edificarea unei cladiri in regim parter si 4 etaje, ce vor cuprinde pe fiecare nivel, 2 apartamente, gol, circulatie, casa scarii si lift.

Ca obiectiv secundar, se va obtine si o autorizatie de desfiintare pentru corpurile existente pe teren (C1 si C2), cladiri vechi, aflate in stare avansata de degradare si care prin eliberarea terenului se ca putea realiza amprenta noii cladiri.

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 – reprezinta documentatia de amplasare, dimensionare, conformare si servire edilitara a unui obiectiv pe o parcela.
- PUD – 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 – 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 / 500, intocmita conform legii 350 / 2005.

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 UTR-V6 , zona IScxr, destinatia stabilita pentru aceasta fiind de zona institutii si servicii cu functuni complexe cu restrictie de construire pana la elaborare PUZ/PUD.

CAP III SITUATIA EXISTENTA

3.1. LIMITE SI VECINATATI

Terenul cu suprafata de 1055 mp(din masuratori) aflat in proprietatea beneficiarilor are acces direct la Strada Piatra Craiului (front la strada de 15.32 ml), cu descarcare la circa 20 de metri in strada Trei Ierarhi (zona centrala, Centru Civic Ploiesti) fac ca terenul beneficiarilor sa fie unul cu o buna relationare cu straziile existente.

Terenul este delimitat astfel:

- | | |
|--------------|------------------------------------|
| - catre Nord | – strada Piatra Craiului/NC 138568 |
| - catre Est | – NC 138568 |
| - catre Sud | – NC 141826 / nr. Postal 42B |
| - catre Vest | – NC 128636 / NC 148198 |

ACCESIBILITATE

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

3.2. OCUPAREA TERENULUI

Momentan pe terenul proprietatea beneficiarului POT 17.72%, CUT 0,18(sunt doua cladiri C1 si C2, care se vor desfiinta printr-o autorizatie de desfiintare, ulterioara).

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

Zona in care se gaseste terenul beneficarului are un caracter eterogen din punct de vedere functional, regasindu-se constructii cu destinatiile : de locuit, spatii comerciale, mica productie, servicii, birouri , servicii de transport municipal, liceul teoretic Al.Ioan Cuza, etc.

3.5. CONCLUZIILE STUDIILOR GEOTEHNICE

- Terenul este plan, orizontal si perfect stabil
- La faza Autorizatei de Construire se va respecta prevederile Studiului Geotehnic anexat prezentei lucrari.

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 beneficiarului conform actelor de proprietate anexate prezentei documentatii.

3.8. ECHIPARE EDILITARA

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

- Alimentarea cu energie electrica (bransament existent)
- Alimentarea cu apa potabila (bransament existent)
- Alimentare cu gaze naturale -
- Canalizare – existenta la strada Piatra Craiului

4.1. OBIECTIVE NOI SOLICITATE

Tema prevede construirea pe amplasamentul studiat a unei cladiri ce va cuprinde locuinte colective, avand un regim de inaltime de P+4E.

Din punct de vedere functional, cladirea va gazdui 10 apartamente de locuit.

Sistemul constructiv este alcatuit dinstructura de zidarie cu stalpi, grinzi si plansee din BA.

Inchiderile perimetrare – zidarie BCA

Inchiderile interioare – zidarie BCA/Caramida

Invelitoarea este tip terasa necirculabila , protejata cu membrana hidroizolanta.

Inaltimea spatiilor interioare:

- De 2.65 m. (masurate de la cota $\pm 0,00$ a pardoselii si pana la cota inferioara a planseului superior) ,

Accesul auto si pietonal la teren se propune a se realiza din strada existenta (strada Piatra Craiului) existenta la nord de amplsament.

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.

SELF CARE, cu un regim de parter.

- **Funcțiunea: Locuire**
- **Suprafata teren : 1055 mp**
- **Cladirile ce fac obiectul prezentului proiect au un regim de inaltime partersi 4 etaje, avand in plan o forma dreptunghiulara**
Cladire locuinte colective :
 - **H_{atic} intermediar = 16.00 m de la C.T.A. (cota terenului amenajat);**
 - **H_{max}.(casa liftului) = 18.00 m de la C.T.A. (cota terenului amenajat);**
 - **Suprafata construită - Sc = 246.23 mp;**
 - **Suprafata desfășurată - Sd = 1205.20 mp;**
 - **POT_{existent} = 17.72%**
 - **CUT_{existent} = 0,18**
 - **POT_{propus} = 23.34%**
 - **CUT_{propus} = 1,15**
- **CATEGORIA „C” DE IMPORTANȚĂ REDUSA (conform H.G. nr. 766/1997 publicată în M.O. 352 din 10 decembrie 1992)**
- **CLASA „III” DE IMPORTANȚĂ (conform Normativ P 100-1-2006).**
- **Gradul „III” de rezistenta la foc**

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

POT - 23.34%

CUT - 1.15

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

POT = 50%

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 rezolvarea circulatiei in incinta pentru obiectivul solicitat .

Prin regimul de inaltime si aspectul architectural, cladirea va imbunatati oferta de servicii catalogate ca functiuni complementare zonelor de locuit si nu numai.

4.5. CIRCULATIILE CAROSABILE SI PIETONALE

Accesul auto si pietonal la teren se propune a se realiza din strada existenta la nord de amplasament (strada Piatra Craiului).

In urma propunerii se vor amenaja un numar de 15 locuri de parcare, in interiorul proprietatii. Circulatiile pietonale se vor suprapune cu terenul ocupat circulatiei auto . in jurul cladirii propuse se va realiza un trotuar de garda.

4.6. SPATII VERZI

Datorita obiectivului propus si a amplasarii in sit , spatiu verde rezultat va fi amenajat in spate si pe langa locurile de parcare, rezultand o suprafata de 306.02 mp de spatii verzi amenajate, ceea ce reprezinta peste 30% din suprafata terenului de 1055mp.

4.7. OCUPAREA SI UTILIZAREA TERENULUI

Prin Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General, indicatorii urbanistici sunt respectati datorita faptului ca acestia au urmatoarele valori maxime :

- Procentul de ocupare al terenului = **50%**
- Coeficientul de utilizare al terenului = **1.5**
- Retrageri :
 - Retrageri fata de ax strada Trei Ierarhi – 22.50 ml
 - Conform PUD – distanta este de 22.50 ml

- Retragera fata de aliniament strada Piatra Craiului -
 - Conform PUD – distanta este de 16.35 ml
- Retragera fata de limitele laterala(NC 138568) minim 2.00ml
 - Conform PUD – distanta este de 2.00 ml
- Retragera fata de limitele laterala (nr.postal 42B) minim 2.00ml
 - Conform PUD – distanta este de 4.75 ml
- Retragera fata de limitele posterioare 2.00 ml
 - Conform PUD – distanta este de 2.40 ml
 -

4.8. ASIGURAREA UTILITATILOR

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

- Alimentarea cu energie electrica (bransament existent)
- Alimentarea cu apa potabila (bransment existent)
- Alimentare cu gaze naturale -retea la strada Piatra Craiului
- Canalizare – existenta la Piatra Craiului
- Telefonizare
- Spatiu destinat pubelelor de colectare deseuri menajare se vor amplasa in stanga accesului pe proprietate.

4.9. TIPUL DE PROPRIETATE SI CIRCULATIA TERENURILOR

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

Terenul nu este afectat de schimburi de teren/expropriieri.

4.10. BILANT TERITORIAL

BILANT TERITORIAL

S parcela	1055.0 mp	100.0 %
S constructii	246.23 mp	23.34 %
S circulatie auto	442.75 mp	40.07 %
S alei pietonale	60.0 mp	5.69 %
S spatii verzi	306.02 mp	30.90 %

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, noua construcție va 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:
Iulie 2023

Sef proiect coordonator :

Birou Individual de Arhitectura
Arh. Anca Ioana Poli



Proiectat / Desenat :

Intreprindere Individuală
C.Arh. George Ene