

# MEMORIU DE PREZENTARE

---

## DATE DE RECUNOAȘTERE A INVESTIȚIEI

1°.Comandă / contract:	<b>23705/5388/06/1</b>
2°.Obiectiv:	<b>Intr. Lacauti nr 11</b>
3°.Denumire contract:	<b>Plan urbanistic Zonal intr. Lacauti nr 11</b>
4°.Denumire lucrare:	<b>Plan urbanistic Zonal intr. Lacauti nr 11</b>
5°.Faza:	<b>P.U.Z.</b>
6°.Conținut:	<b>Memoriu de prezentare</b>
7°.Beneficiar:	<b>DI. Razvan Mihailescu</b>
8°.Proiectant:	<b>Birou Individual de Arhitectura Elena – Daniela Lazar</b>
9°.Data predării proiectului:	<b>mai 2019</b>

## 1. DATE GENERALE

Prezenta documentație este întocmită în baza solicitării Dl. Razvan Mihailescu.

Conform legislației actuale autorizarea executării construcțiilor se face pe baza unei documentații de urbanism aprobată de serviciile de specialitate din cadrul administrației locale.

Planul Urbanistic zonal stabilește reglementări specifice pentru o zonă aparținând unei localități urbane sau rurale, compusă din mai multe parcele, acoperind toate funcțiunile : locuire, servicii, producție, circulații, spații verzi, instituții publice, etc.

Principalele acte normative de reglementare în domeniul urbanismului sunt:

- Legea privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor nr 50/1991, completată și republicată;
- Legea fondului funciar nr. 18/1991, republicată;
- Legea administrației publice locale nr. 69/1991, republicată
- Legea privind circulația juridică a terenurilor nr 54/1998;
- Legea privind exproprierea pentru o cauză de utilitate publică nr. 33/1994
- Legea cadastrului imobiliar și publicității imobiliare nr. 7/1996;
- Legea privind calitatea în construcții nr. 10/1995
- Legea privind regimul juridic al drumurilor nr. 82/1998;
- Legea apelor nr. 107/1996
- Legea privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia nr.213/1998;
- Legea privind regimul juridic al concesiunii nr. 219/1998;
- Legea privind zonele protejate nr. 5/2000
- Legea nr 96/1995 privind achizițiile publice;
- HGR nr 525/1996 privind aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- Codul civil;

Ordinul Ministerului Sănătății nr 536/1997 privind aprobarea normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației;

Ordinul comun nr. 214/RT/16NN/ martie 1999 al Ministrului Apelor, Pădurilor și Protecției Mediului și al ministrului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului pentru aprobarea procedurilor de promovare a documentațiilor și de emitere a acordului de mediu la planurile de urbanism și amenajarea teritoriului.

### 1.1. Amplasamentul și regimul juridic al terenului

Terenul se află în partea de sud a Municipiului Ploiești, adiacent străzii Bobalna spre est, strada Marin Brutaru, în partea sa sudică, strada Frăției la vest și strada constructorilor la nord. Terenul studiat nu a beneficiat de un studiu urbanistic anterior prezentei documentații. În zona s-au constatat disfuncționalități urbanistice. Ca urmare se impune elaborarea unei documentații de urbanism care să rezolve problemele constatate.

Măsurătorile topografice realizate în sistem de proiecție STEREO 70, precum și verificarea lor de către proiectant a condus la o suprafață totală de teren, aferentă PUZ de 5505.3 mp. Suprafața terenului în proprietate este de 421mp.

Terenul se află în intravilan.

Vecinătățile terenului sunt:

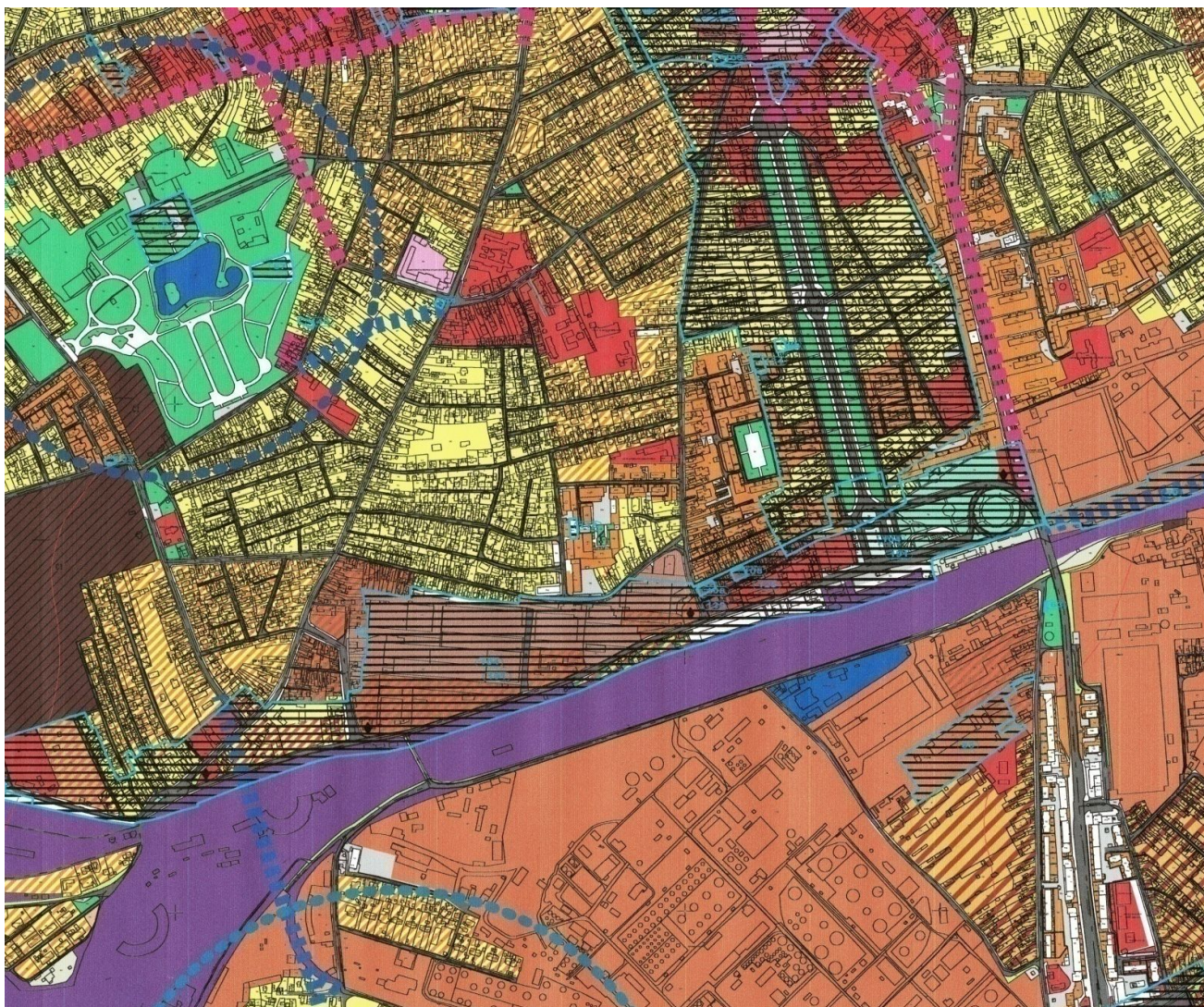
- la nord - intr. Lacauti;

- la est si sud - terenuri aflate in proprietate privata
- la vest - terenuri aflate in proprietatea Liceului Spiru Haret

## 1.2. Obiectul lucrării

Obiectul lucrării îl reprezintă întocmirea unei documentații de urbanism, faza Plan Urbanistic Zonal ( P.U.Z. ) cu Regulamentul Local aferent pentru terenul situat conform limitelor prezentate.

Conform împărțirii intravilanului municipiului Ploiesti în unități teritoriale de referință U.T.R., parte integrantă a documentației PLAN URBANISTIC GENERAL al municipiului Ploiesti



Extras din PUG Municipiul Ploiesti

În imediata vecinătate a terenului ce face obiectul documentației s-au realizat câteva locuințe cu regim de înălțime P +1 ... P + 2 E.

La comanda Dl. Razvan Mihailescu s-au realizat studii topografice necesare inițierii studiului; terenul este liber de construcții.

### 1.3. Scopul lucrării

Stabilirea condițiilor specifice de aprobare a operațiunii de construire, reglementările detaliate privind construirea și echiparea edilitară, stabilirea suprafeței de teren care va fi cedată domeniului public în scopul amenajării drumurilor publice, spațiilor plantate, echipării tehnico – edilitare, asigurarea accesului carosabil și pietonal pe toate parcelele, rezolvarea intersecțiilor de străzi, mobilarea loturilor, aliniamente, regim de înălțime, funcțiuni.

### 1.4. Surse documentare

Studii elaborate anterior P.U.Z.

- Plan Urbanistic General al municipiului Ploiesti și Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.G, pus la dispoziție de Dl. Razvan Mihailescu
- Studii topografice solicitate de beneficiar.

### 1.5. Conținutul P.U.Z.

- Analiza situației existente ;
- Regimul juridic al terenurilor ;
- Echiparea edilitara;
- Propuneri-reglementari;
- Regulament local de urbanism aferent P.U.Z.

## **2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII**

### 2.1. Evoluția zonei

Zona în care este situat terenul propus a fi construit se afla la intravilanul Municipiului Ploiesti.

### 2.2. Încadrarea în localitate

Zona studiată este situată în partea de sud a teritoriului intravilan al municipiului Ploiesti, la vest de bulevardul Independentei, arteră majoră de circulație care străbate orașul de la sud la nord.

### 2.3. Elemente ale cadrului natural

Condițiile climatice caracteristice sitului municipiului Ploiesti sunt cele ale unei clime temperat continentale, moderate, fără schimbări bruște de temperatură și cu umiditate specifice zonei de predeal.

### 2.4. Circulația

#### Stadiul actual

Suprafața studiată în P.U.Z. este delimitată la est de artera majoră de circulație bulevardul Independentei..

Pe limita nordică a terenului studiat există intrarea Lacauti cu un profil stradal neregulat.

### 2.5. Ocuparea terenurilor

Terenul este liber de construcții.

Terenul nu este traversat de linii electrice aeriene (LEA 20 ).

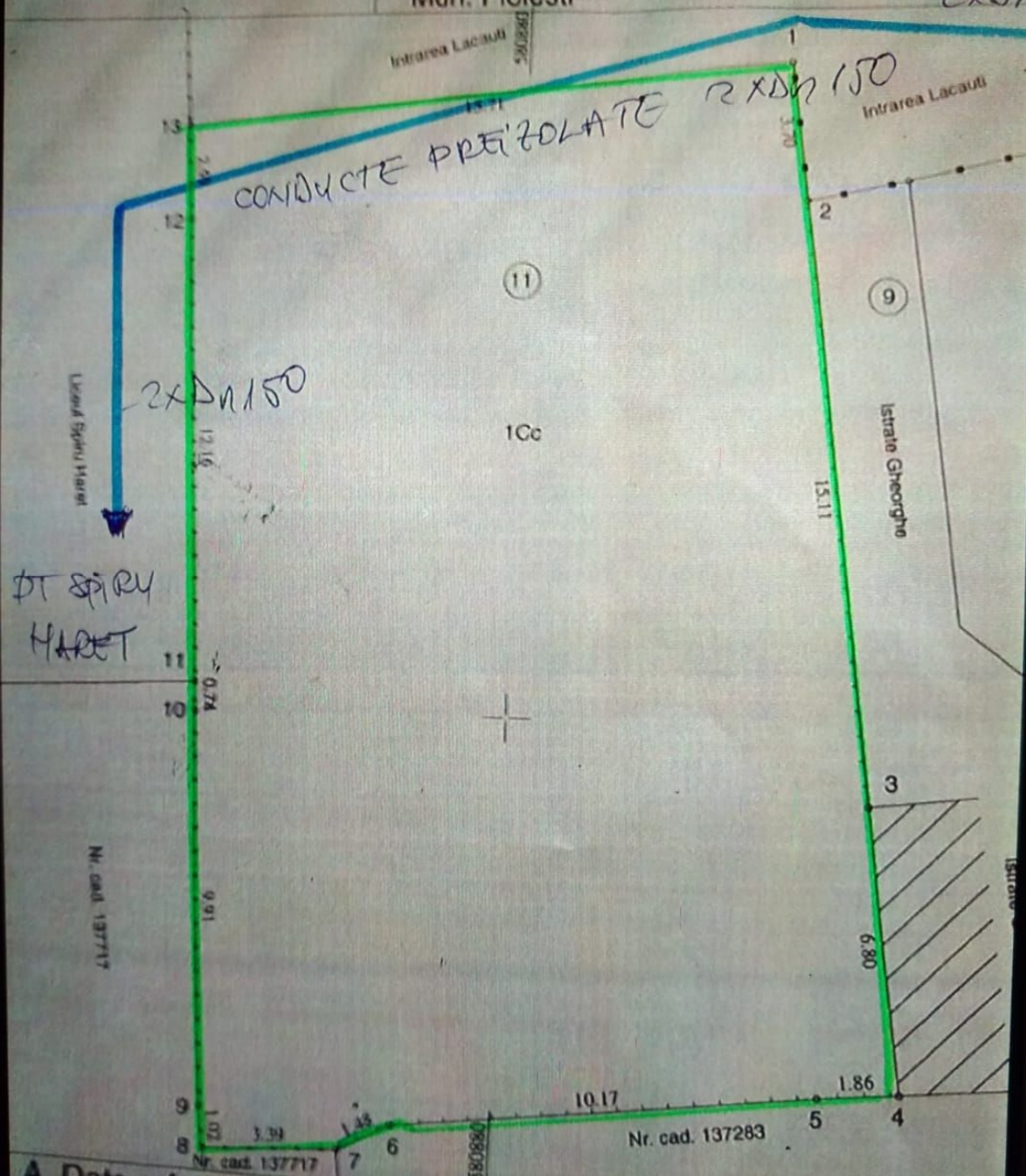
Pe latura de nord-vest terenul este traversat de conducte preizolate 2 x Dn 150.

Adresa imobilului:

Mun. Ploiesti, Intrarea Lacauti nr. 11, Jud. Pr

Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT)

Mun. Ploiesti



A. Date referitoare la teren

Supratone  
(mp)

**Mentiuni**



Teren intravilan / imcremuit part...

## 2.6. echipare edilitară

Alimentare cu apa potabila

Situația existentă

În această zonă a municipiului Ploiești, există rețele de apă.

Canalizare menajeră

Situația existentă

În zonă, există rețea de canalizare menajeră.

Canalizare pluvială

Situația existentă

În prezent, apele de ploaie aferente zonei studiate se scurg natural în pământ.

Rețele de transport energie electrică

Stadiul actual

Terenu nu este traversat de linii aeriene de alimentare cu energie electrică.

Rețele de telefonie

Stadiul actual

În zonă există rețele de telefonie.

Alimentare cu gaze naturale

Stadiul actual

Municipiul Ploiești beneficiază de racordarea la rețea de alimentare cu gaze naturale.

## 2.7. PROBLEME DE MEDIU

Zonă studiată nu prezintă probleme speciale de mediu. Detaliile despre geomorfologia terenului sunt prezentate în studiul geotehnic anexat

## 2.8. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

În documentația actuală de urbanism fază P.U.Z. sunt preluate reglementările din Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General ; zonă studiată este destinată locuirii individuale cu regim de înălțime P + 1 -2 etaje. Se propune în continuare ca zonă predominantă zonă rezidențială cu clădiri de tip urban.

### 3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

#### 3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Prin Planul Urbanistic Zonal se stabilesc obiectivele, acțiunile, prioritățile, reglementările de urbanism – permisiuni și restricții - necesar a fi aplicate în utilizarea terenurilor și conformarea construcțiilor, P.U.Z-ul aprobat având caracter de lege instituindu-se ca act de autoritate publică.

#### 3.2. PREVEDERI ALE P.U.G.

De asemenea s-a ținut cont de configurația terenului, de zonele ce pot fi afectate de riscuri naturale, de actualele trasee de circulație desfășurate pe alei de pământ bătătorit, precum și de concluziile studiului geotehnic.

Fiecare parcelă beneficiază de acces direct pietonal și carosabil din circulațiile propuse, precum și de racord la rețelele edilitare de alimentare cu apă, canalizare, electricitate, gaze și telefonie existente.

#### 3.4. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Prin propunerea de față nu se schimbă cadrul natural.

#### 3.5. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Se propune realizarea unei strazi de acces rutier și pietonal cu trotuar pe o singură latură și cu loc de întoarcere auto din trei mișcări. Strada propusă este delimitată pe direcția nord și de sud de proprietăți particulare

S-au valorificat accesurile existente, amenajate ca străzi de categoria a III-a (pe zona aferentă PUZ) având 4,50 m lățime și cu trotuar adiacent de 1,50 m lățime.

Încadrarea străzilor s-a prevăzut cu borduri din beton de 20 x 25 cm așezate pe fundații din beton de 15x 30 cm.

Trotuarele adiacente au borduri prefabricate de 10 x 15 cm pe fundații din beton de 10 x 20 cm.

Panta generală a străzii propuse este de cca 2-3%.

Racordarea străzii la cele existente sau între ele, s-a făcut cu raze de 3÷6 m.

Pentru proiectarea tramei stradale propuse în prezentul PUZ s-au respectat STAS – urile și normativele în vigoare: STAS 10144/1-5/91, 1948/87, 1139-87, 6400-84, SR 183-1-1995, 863/1-85 etc.

Respectarea acestor normative în proiectare elimină orice risc la elaborarea proiectului de execuție al tramei stradale.

#### 3.6. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

Pe terenul studiat se propune menținerea zonei funcționale zonă exclusiv rezidențială - parcele ocupate exclusiv de locuințe, clădiri de tip urban, max. P + 2 E, H max. Cornișă = 10,00 m.

Propunerile vizează realizarea unei locuințe colective mici P + 2 Etaje supraterane și cu înălțimea maximă 10,00 m.

## BILANT TERITORIAL

Suprafața U+0163a totală a terenului intr. Lacuți nr. 11 - aferentă PUZ de 5055.3 mp.  
Suprafața terenului în proprietate este de 421 mp.

Suprafața construită - 162.00 mp

Suprafața desfasurată - 486.00 mp.

Suprafața alei - 83.3 mp

Suprafața spațiilor verzi - 133.00 mp

Nr de locuri de parcare - 6

**POT = 38.47 %**

**CUT = 1,15**

## 3.7. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

### REȚELE DE DISTRIBUTIE A APEI POTABILE

Debitele de apă potabilă necesare pentru zona studiată sunt:

$$Q_{zi\ max} = 1,89\ l / s$$

$$Q_o\ max = 4,725\ l / s$$

Lucrări propuse:

- racord din polietilena de înaltă densitate, cu  $D = 160\ mm$ ,  $L = 80,00\ m$ , ( prin intermediul unui cămin de vane) la conducta existentă cu  $Dn\ 600\ mm$ , din care să se alimenteze cu apă cartierul analizat, prin intermediul unei rețele inelare ;

- rețeaua de distribuție a apei potabile în cartierul analizat, este din conducte din polietilena de înaltă densitate, montate îngropat, în zona drumurilor existente. Dimensiunea minimă a rețelei de distribuție, pe care se montează hidrant de incendiu subteran cu  $Dn\ 65\ mm$  ( cel mai mic ) este de  $100\ mm$ , conform Normativ I.9-1994 ; rețeaua proiectată va avea  $D = 110\ mm$  ;  $L = 1.300\ m$ . Pe rețea se vor monta hidrant subterani de incendiu, cu  $Dn\ 65\ mm$ , la distanțe de max  $150,00\ m$ , care să acopere întreaga suprafață studiată și care să asigure un debit de incendiu  $Q_e = 5\ l / s$ .

### REȚELE DE CANALIZARE MENAJERĂ

Debitele de ape uzate menajere, pentru zona studiată, sunt:

$$Q_{uz\ zi\ max} = 0,6\ l / s$$

$$Q_{uz\ o\ max} = 1,5\ l / s$$

Deoarece zona se va dezvolta treptat, se propune rezolvarea canalizării menajere, pentru fiecare gospodărie în parte.

Apele uzate menajere rezultate de la fiecare gospodărie, vor fi dirijate printr-o rețea de canalizare de incinta ( din tuburi PVC, sau polipropilena cu Dn 160 – 200 mm ) spre un bazin vidanjabil, amplasat in curtea gospodăriei. Aceste bazine se vor vidanja periodic, iar conținutul va fi transportat la stația de epurare a orașului.

Alta soluție poate fi următoarea: apele uzate menajere sunt dirijate spre un tanc septic, amplasat in curtea fiecărei gospodarii ( sau se pot cupla cate doua gospodarii ). După epurarea lor in tancul septic, apele sunt irigate in pământ printr-un drenaj subteran.

In cazul in care se dorește rezolvarea centralizata a canalizării apelor uzate menajere se propune următoarea soluție:

- rețea de canalizare menajera de cartier, din tuburi de beton sau PVC cu Dn 250 mm, L = 1350,00 m ;
- canal colector cu Dn 400 mm ( dimensionat sa preia si alți consumatori din zona) L = 1.700 m.

## RETELE DE CANALIZARE PLUVIALA

In urma construirii locuințelor, debitul apelor de ploaie aferent zonei, se mărește, întrucât coeficientul de scurgere se modifica de la 0,1 la 0,4 ( apreciat in urma propunerilor ).

Debitul pluvial aferent zonei conform propunerilor, va fi 284,48 l / s.

Preluarea apelor de ploaie aferente cartierului studiat, se va face prin guri de scurgere cu sifon si depozit, amplasate pe strada si vor fi racordate la rețeaua de canalizare pluviala.

Rețeaua de canalizare pluviala va avea diametrul minim de 300 mm (in zona amonte a rețelei), conform STAS 3051 – 81, apoi va avea diametre de 400 mm, 600 mm. Ea se va amplasa, îngropat, pe străzile existente si propuse. Apele de ploaie preluate prin guri de scurgere si depozit, se considera ape convențional curate, deoarece fiecare gura de scurgere funcționează ca un separator de nisip.

### Alimentarea cu energie electrică

Branșamentele la abonați se vor realiza aerian, utilizând conductoare de aluminiu tip TYIR 2x16 AL sau TYIR 3x16+1x10 AL, după cum bransamentul este pentru consumatori monofazați sau trifazați, iar la fiecare abonat va fi prevăzut un bloc de măsură și protecție corespunzător puterii din cererea de bransament.

Toate traseele de cabluri vor fi aeriene pe stâlpi de beton în lungul căilor de circulație. Vor fi lăsate rezerve de cablu având lungimea minimă de 2m la fiecare 100m de traseu.

### Iluminat exterior stradal și pietonal

Pentru iluminatul stradal și pietonal se vor utiliza corpuri de iluminat având lămpi cu vapori de sodiu de 125W pe stâlpi de beton. Pentru alimentarea iluminatului stradal se vor utiliza conductoarele cu secțiune de 25mm<sup>2</sup> ale cablurilor. Comanda iluminatului se face prin intermediul unui automat ce include relee crepusculare sau relee de timp programabile, amplasate în cutiile de distribuție ale posturilor de transformare.

## RETELE DE TELEFONIE

### Propunerea de realizare a noilor rețele

Rețelele exterioare de cabluri telefonice aferente zonei vor fi realizate utilizând cablu autoportant tip TU2YfsFL2Y-A cu 100 sau 50 perechi în funcție de numărul de abonați deserviți.

Având în vedere numărul de parcele prevăzute a fi delimitate, la care se adaugă și abonații existenți din zona, rezultă necesitatea luării în considerare a unui număr de minim 100 de posturi telefonice.

Distribuția către abonați va fi realizată aerian, utilizând cablu de bridă autoportantă tip TBLA 2x2x0,6, conexe prin intermediul cutiilor de conexiuni stradale și a cutiilor terminale la abonat.

Cablurile de distribuție vor avea o rezervă de perechi de minim 50% față de numărul maxim de potențiali abonați.

Pozarea întregii rețele se va face aerian, pe stâlpi comuni cu stâlpii de beton ai rețelelor electrice, în principal, rețelele vor urmări căile de acces (străzi, alei, etc) astfel încât echipamentele de conexiuni să fie amplasate pe domeniul public, iar printre măsurile de siguranță ce se iau pentru pozarea acestora se numără și realizarea unor bucle de 2m în plan vertical la fiecare aproximativ 100m lungime traseu.

Cutiile de distribuție terminale vor fi amplasate în așa fel încât distanța maximă de legătură până la oricare abonat să nu depășească 50 m.

Amplasarea repartitoarelor stradale rezulta din planurile rețelei. Toate aceste elemente vor fi montate in cutii etanșe din PAFS, cu presetupe la intrarea cablurilor.

Cutiile terminale vor fi protejate de asemenea in cutii etanșe din PAFS, cu presetupe pentru cabluri.

### Alimentarea cu gaze naturale

În teritoriul administrativ al Municipiului Ploiesti exista surse de alimentare cu gaze naturale. Cladirea se va racorda la rețeaua existentă cu acordul furnizorului.

### 3.8. PROTECȚIA MEDIULUI

Zona studiată este ferită de surse de poluare, ea beneficiază din plin de multă lumină.

Loturile vor fi parțial plantate cu arbori și pomi cu rădăcini pivotante, care vor arma straturile și vor trage apa din teren.

Toți proprietarii loturilor vor beneficia de serviciile unei societăți comerciale pentru colectarea și depozitarea deșeurilor în condițiile cele mai bune.

Schimbarea folosinței actuale a terenului asigură măsuri urbanistice și constructive pentru îmbunătățirea factorilor de mediu:

- măsuri de sistematizare verticală a terenului pentru scurgerea rapidă și dirijarea apelor meteorice de pe parcele, străzi, trotuare către rețeaua de canalizare pluvială propusă ;
- măsuri de etanșeizare a instalațiilor, bransamentelor și a rețelelor, pentru eliminarea pierderilor de apă potabilă și ape uzate menajere din conductele care se vor extinde în zonă ;
- măsuri pentru asigurarea stabilității terenului prin plantarea, la distanțe de minim 2,00 m față de limitele parcelei de arbori cu rădăcini pivotante care armează stratele, consumă apa din teren și îmbunătățesc parametrii geotehnici ai stradelor ;
- măsuri pentru reducerea poluării aerului prin interzicerea utilizării combustibililor solizi, pentru prepararea apei calde menajere și încălzirii spațiilor interioare;
- măsuri pentru depozitarea controlată, colectarea și transportul gunoaielor menajere.

### 3.9. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

S-a identificat tipul de proprietate asupra bunurilor imobile – terenuri + construcții din zonă.

Se va determina circulația terenurilor în vederea realizării obiectivelor propuse:

- teren ce se intenționează a fi trecut în domeniul public al municipiului Ploiesti (accesele carosabile și pietonale )
- terenuri neconstruibile (parcuri, spații verzi și zone de protecție vegetală) propuse a fi trecută în domeniul public;

## 4. CONCLUZII - MĂSURI ÎN CONTINUARE

Studiul urbanistic P.U.Z. respectă prevederile P.U.G. Municipiul Ploiesti pentru zona studiată.

În cartier s-au prevăzut:

- suprafețe de teren destinate locuirii;
- suprafețe de teren destinate spațiilor verzi;
- suprafețe destinate circulației locale;
- străzi racordate la sistemul de circulație major, alei carosabile, trotuare;
- suprafețe destinate amplasării rețelelor edilitare;

Prevederile P.U.Z. – ului se vor realiza etapizat, pe probleme prioritare, menite să răspundă direct necesităților de dezvoltare a zonei.

S-au tratat următoarele categorii generale de probleme:

- organizarea rețelei stradale ;
- indici și indicatori urbanistici ( regim de aliniere, regim de înălțime, P.O.T., C.U.T. ) ;
- dezvoltarea infrastructurii edilitare ;
- statutul juridic al terenurilor ;
- măsuri de eliminare a efectelor unor riscuri naturale și antropice ;
- măsuri de protecție a mediului ;
- reglementări specifice detaliate - permisiuni și restricții – incluse în regulamentul local de urbanism aferent P.U.Z.

Fiecare parcelă destinată construirii îndeplinește cumulativ următoarele condiții:

- acces direct carosabil și pietonal ;
- posibilitatea de racordare la rețelele edilitare propuse,
- asigurarea parcării și garării în interiorul parcelei.

Analiza care s-a făcut în prezentul studiu este una multicriterială, în echipă pluridisciplinară, pe sectoare ce intervin în dezvoltarea zonei.

A existat o bună colaborare între elaborator și beneficiar.

Se va acorda o maximă importanță colaborării cu reprezentanții Consiliului Local pentru a permite o bună etapizare a lucrărilor ( întâi cele de interes general, și apoi cele de interes local ).

Administrația Publică Locală, prin serviciile de specialitate cu atribuții de coordonare și urmărire în domeniu, va asigura aplicarea principiilor de dezvoltare durabilă a întregii zone.

Intocmit,  
arh si urb. D.Constantin

mai 2019