**MEMORIU GENERAL**

# 1.1. DATE DE RECUNOASTERE A INVESTITIEI

|  |  |
| --- | --- |
| Denumire proiect: | **PLAN URBANISTIC DE DETALIU:**  CONSTRUIRE CLADIRE LOCUINTE COLECTIVE P+4E |
| Amplasament: | jud. Prahova, mun. Ploiesti, str. Piatra Craiului, nr. 1, nr.cad. 147564 |
| Beneficiar/  Finantator: | **POPESCU IULIANA-NICOLETA**  cu domiciliul in jud. Prahova , com. Ploiesti,str. Gh.Gr.Cantacuzino, nr. 150,Bl.3C2,Et.8,Ap.36 |
| Proiectant: | **BIA Anca Ioana Poli**  punct de lucru: Municipiul Ploiesti, Str. Constantin Brezeanu, nr. 9, bloc 202C,Ap.153 |
| Faza: | **PLAN URBANISTIC DE DETALIU** |

# 1.2. OBIECTUL STUDIULUI

Prezenta documentatie (solicitata prin CU nr. 225 din 29.03.2022) a fost intocmita pentru a raspunde solicitarilor beneficiarului privind folosirea eficienta a terenului proprietatea sa, in concordanta cu interesul public zonal.

Documentatia prezenta isi propune :

- Analizarea situatiei existente pe teren la data intocmirii prezentei documentatii, coreland conditiile particulare generate de amplasament si de vecinatatile existente, cu cerintele functionale ale datelor de tema solicitate de beneficiar;

- Sublinierea compatibilitatii functiunii propuse in cadrul zonei functionale reglementata prin PUG Ploiesti, a conditiilor generale de realizare pe teren a unui imobil – cladire locuinte colective in regim P+4E, in scopul eliberarii autorizatiei de construire;

- Identificarea posibilitatilor de edificare si de asigurare a echiparii tehnico-edilitare adecvate.

**Solicitări ale temei program:**

* stabilirea de reglementări privind circulaţia, parcările şi spaţiile verzi
* posibilitatile de echipare tehnico-edilitare adecvate functiunii propuse

# 1.3. OPORTUNITATEA INVESTITIEI

Datorita bunei accesibilitati si pozitionari fata de centrul municipiului Ploiesti, se manifesta in zona tendinta localizarii investitorilor in scopul dezvoltarii unor investitii pentru servicii. Atât proprietarii particulari (persoane fizice si juridice) optează pentru reconfigurarea functionala a zonei studiate in vederea optimizarii ocuparii terenurilor/ constructiilor si valorificarii economice a acestora.

# 2. INCADRAREA IN ZONA

## 2.1. Concluzii din documentatii deja elaborate

**Surse documentare**

Intocmirea prezentei documentatii a fost precedata de analiza urmatoarelor studii si proiecte intocmite anterior :

* Planul Urbanistic General si R.L.U. al Mun. Ploiesti
* Ridicare topografică sc. 1:500;
* Studiu geotehnic;
* Studiu de insorire
* Studiu de fundamentare acces
* Cercetarea pe teren a teritoriului studiat;

Au fost obtinute urmatoarele avize/acorduri solicitate prin certificatul de urbanism nr. CU nr. 225 din 29.03.2022:

* aviz IPJ Prahova nr. 210037 din 0202.2023;
* aviz Comisia Municipala pentru Transport nr. 688 din 23.02.2023

## 2.2. Situarea obiectivului in cadrul localitatii

Terenul care a generat prezentul studiu este localizat in intravilanul mun. Ploiesti, str. Craitelor, nr. 4.

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

## 2.3. Reglementari ale documentatiilor de urbanism aprobate / avizate

Conform P.U.G. Ploiesti, terenul ce face obiectul prezentului plan urbanistic de detaliu este situat in intravilanul municipiul Ploiesti; apartine UTR V6, in zona functionala **IScxr – zona pentru institutii si servicii de interes general, constructii complexe** cu restrictii de construire pana la elborare PUZ/PUD.

* Functiunea dominanta: institutii si servicii de interes general cu regim mixt de inaltime, institutii publice aferente cladirilor de locuit, locuinte
* Functiuni complementare: activitati productive nepoluante, cai de circulatie pietonala, spatii verzi, scuaruri

**Utilizarile permise** in aceasta zona functionala sunt: institutii publice, locuinte cu regim mixt de inaltime, servicii profesionale si sociale, comert, turism, parcari publice si aferente functiunilor admise.

**Indicatorii urbanistici maximali conform PUG Ploiesti sunt POT 50%, CUT 1.5.**

Parcela este construibila avand front la strada de 15.32 m si suprafata de 1055mp (conform PUG Ploiesti, parcela este considerata construibila daca sunt indeplinite cumulativ urmatoarele conditii pentru constructii izolate: front la strada minim 12m, suprafata minima 200mp, adancime mai mare sau cel putin egala cu latimea parcelei).

Retragerea fata de aliniament catre strazi conform PUG este de minim 3-5m pentru locuinte si de min.5m pentru functiuni publice sau la aliniamentul cladirilor existente; fata de limitele laterale si posterioare, constructia propusa se va retrage conform Codului Civil.

Retragerea fata de ax strada Trei Ierarhi, profil UTR V6, este de 22.50m( respectat).

# 3. SITUATIA EXISTENTA

3.1. Accesibilitate la caile de comunicatie

Terenul are posibilitate de acces pietonal si carosabil atat din str. Piatra Craiului ce se formeaza din strada Trei Ierarhi – strazi de categoria a III-a; in prezent, ambele strazi sunt asfaltate, au cate o banda carosabila pe sens si sunt marginite de trotuare pe ambele parti.

Conform P.U.G. Ploiesti, **profilul aprobat pentru str. Piatra Craiului este** :

* Parte carosabila 2 x 3.50m
* Trotuar 2 x 1.5m

3.2. Elemente ale cadrului natural

Municipiul Ploiesti, resedinta judetului Prahova, este situat la 60 km de Bucuresti, pe coordonatele geografice de exceptie, aria sa fiind strabatuta de meridianul de 26 grade, ce imparte continentul european in aproximativ doua parti egale, iar partea de nord intanzandu-se pana aproape de paralela de 45 de grade.

Elementele ce determina aspectul temperat-continental al climei sunt:

- temperatura medie anuala de +10.6⁰C

- temperatura maxima absoluta de +39.4⁰C

- temperatura minima absoluta de -30⁰C

- temperatura medie in ianuarie de -3⁰C

- temperatura medie in iulie de +22.5⁰C

Mun. Ploiesti s-a dezvoltat pe unitatea geomorfologica cunoscuta sub denumirea de Campia Ploiestiului, situata la extremitatea nordica a Campiei Romane. In subteranul zonei sunt prezente formatiuni aluvionare cu o mare varietate granulometrica (pietrisuri si bolovanisuri, cu intercalatii de argile si prafuri acoperite local de pamanturi argiloase).

Adancimea de inghet conform STAS 6054/77 este de 0.8-0.9m.

Din punct de vedere seismic, amplasamentul studiat este incadrat in zona de macroseismicitate I=81 pe scara MSK. Conform P100-1/2013, perimetrul este caracterizat prin urmatoarele valori:

- perioada de colt a spectrului de raspuns Tc=1.0sec

- valoarea de varf a acceleratiei terenului pentru cutremure avand IMR=100ani

- ag =0.35g.

3.3. Ocuparea terenurilor

Terenul care a generat prezentul studiu are 2 cladiri parter, propuse a fi desfiintate.

3.4. Caracterul zonei

Terenul studiat se află in zona centrala a mun. Ploiesti, zona de institutii si servicii, cu vecinatati preponderent servicii , locuinte si dotari complementare acestora.

Procentul de ocupare al zonei este de aproximativ 50%, iar regimul de inăltime dominant este P+2-3, constructii cu acoperis tip sarpanta cat si cu acoperis terasa. Regimul de aliniere existent, in zona studiata variaza intre 0 si 5.0ml fata de aliniamentul la strada Piatra Craiului.

Din punct de vedere al aspectului arhitectural, imaginea generala este eterogena in curs de constituire si in legatura cu functiunea adapostita.

Se remarca faptul ca fondul construit sufera in prezent o transformare, fiind solicitate investitii noi pentru sporirea gradului de confort.

O caracteristica foarte importanta a zonei studiate in acest PUD este constituita de faptul ca amplasamentul are o buna pozitionare fata de arterele de circuatie in zona, accesibilitatea si vizibilitatea sporita fiind benefica investitiei propuse.

3.5. Echiparea edilitară

Terenul studiat beneficiaza de echipare edilitara: alimentare cu apa, canalizare menajera/pluviala, alimentare cu energie electrica, gaze naturale.

3.6. Factori de mediu

Conform studiului geotehnic elaborat, principala condiţie de mediu este pe deplin îndeplinită şi anume terenul este perfect stabil şi lipsit de riscuri naturale şi antropice.

În prezent pe teritoriul analizat în cadrul prezentului studiu nu sunt factori de poluare. Factorii de poluare în zona limitrofă sunt provocaţi de circulaţia rutieră.

Dezvoltarea obiectivului creează premize pentru protecţia mediului cu condiţia respectării prevederilor din avizele solicitate, referitoare la realizarea sistemului de canalizare menajeră şi pluvială, precum şi colectarea şi transportarea deşeurilor la centrul zonal de depozitare.

In zona studiata nu exista apa de suprafata, iar apele freatice nu sunt afectate de activitati productive poluante.

3.7. Disfunctionalitati

Desi cu accesibilitate buna, zona a ramas destructurata din cauza lipsei investitiilor.

Actualizarea anevoioasa a PUG Ploiesti impiedica procesul de dezvoltare al zonei.

# 4. REGLEMENTARI - PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

4.1. Obiective noi solicitate prin tema program

* stabilirea de reglementări privind circulaţia, parcările şi spaţiile verzi, in vederea amplasarii unei constructii cu functiunea de atelier confectionare mobilier.

4.2. Concluzii ale studiilor de fundamentare

**Ridicarea topografică** ce cuprinde amplasamentul si vecinatatile prezinta o suprafata de teren plana – cota generala fiind la acelasi nivel cu cota drumurilor adiacente.

**Studiul geotehnic** concluzionează pozitiv teritoriul analizat ca fiind perfect stabil si lipsit de riscuri naturale; conform punctajului realizat in baza NP074 /2014, categoria geotehnica a terenului este 1 – risc geotehnic redus.

Prin **studiul de fundamentare a accesului si a circulatiei in incinta** se propune amenajarea accesului carosabil existent la str. Piatra Craiului prin racordarea simpla cu raza de 6.0m. In incinta se vor amenaja 15 locuri de parcare (5x2.5m)paralele la calea de acces cat si la unghi de 45grade la latura sudica.

Din str. Piatra Craiului se va realiza acces pietonal.

4.3. Indicatori urbanistici si conditii de construibilitate

* **UTR V6 - zona Iscxr, zona pentru institutii si servicii de interes general, constructii complexe** cu restrictii de construire pana la elaborare PUZ/PUD
* **P.O.T.–** procentul de ocupare a terenului **50%**
* **C.U.T.–** coeficientul de utilizarea a terenului **1,5**
* **REGIMUL DE ÎNĂLŢIME PROPUS: P+4E, H maxim 18.0m**
* **ALINIEREA CONSTRUCTIILOR :**

– constructia propusa va fi pozitionata la 16.35m fata de aliniamentul existent la str. Piatra Craiului;

* **Suprafata edificabila maxima - conform Cod Civil;**

**TIPURI DE ZONE FUNCTIONALE:**

* **zona IScxr** – **zona**  **institutii si servicii de interes general -** zona destinata amplasarii unei locuinte colective.

4.4. Reglementari juridice

**Tipul de proprietate**

In teren au fost identificate urmatoarele tipuri de proprietate:

* *Proprietate publica reprezentata de trama stradala;*
* *Proprietate privata a persoanelor fizice* - proprietatea investitorului **POPESCU IULIANA-NICOLETA.**

4.5. Dezvoltarea echipării edilitare - utilitati

* **Alimentarea cu apa rece**

Alimentarea cu apa rece a obiectivului se va realiza din reteaua locala existenta in zona amplasamentului – bransament existent.

Distributia apei reci si calde se face prin conducte din polipropilena montate ingropat la adancime de minim 0,90m fata de cota terenului (sub adancimea de inghet).

* **Canalizarea menajera si canalizarea pluviala**

Reteaua exterioara de canalizare aferenta investitiei, se va realiza in sistem separativ, in functie de natura apelor uzate colectate, urmand a fi racordata la reteaua publica de canalizare, existenta in zona amplasamentului .

La limita proprietatii exista caminul de racord canalizare, urmand ca prin conducta PVCKG subterana, sa se realizeze racordarea constructiei propuse.

In functie de natura apelor uzate, se vor prevadea retele separate pentru :

**- ape uzate menajere** – de la obiectele sanitare din zona birourilor si a grupului social cu evacuare gravitationala la reteaua exterioara proiectata in incinta;

**- ape meteorice nepoluate, de pe invelitoarea constructiei propuse** - cu evacuare gravitationala la reteaua exterioara proiectata in incinta.

* **Alimentarea cu energie electrica**

Sursa de bază pentru alimentarea cu energie electrică este reţeaua de distribuţie urbană.

**Constructia propusa** va fi prevăzuta cu instalaţii electrice pentru iluminat normal, conform condiţiilor locului de amplasare, şi prize pentru consumatori uzuali (aparate electrocasnice şi audiovizuale, utilaje de prelucrare etc).

Iluminatul interior va fi realizat cu corpuri de iluminat de tip LED (sau lampi cu tub neon) Toate comenzile sunt manuale – cu posibilitatea actionarii individuale a consumatorilor de catre utilizator.

**Se vor realiza instalaţii electrice exterioare** , conform Normativului I7/2011- iluminat normal pentru functionarea pe timpul noptii cu scopul de a ridica gradul de civilizație, a confortului și a calității vieții, de creștere a gradului de securitate individuală și colectivă în cadrul comunităților locale, precum și a gradului de siguranță a circulației rutiere și pietonale.

* **Energia termica**

Pentru asigurarea confortului termic se va monta o centrala termica murala amplasata in interiorul fiecarui apartament; centrala termica va fi cu functionare pe gaz, evacuare gaze arse prin tiraj fortat cu cos coaxial.

Beneficiarul si constructorul vor aproviziona si monta utilaje, armaturi si materiale omologate si agrementate din punct de vedere tehnic pentru Romania, avizate ISCIR. Utilajele vor fi insotite de cartea tehnica, in care sunt mentionate instructiunile tehnice de montaj si exploatare in limba romana, precum si parametrii tehnici asigurati.

4.6. Functionalitatea, amplasarea si conformarea cladirilor

In baza considerentelor prezentate mai sus, se propune amenajarea incintei pentru amplasarea unei constructii – atelier confectionare mobilier, conform plansei de mobilare orientativa. Elementele definitorii ale acestei amplasari sunt:

- amplasarea constructiei fata de aliniamentul la strada Piatra Craiului;

- retragere fata de latura est: 2.00m fata conform Codului Civil.

- retragere fata de latura posterioara de 2.4m .

- retragere de 4.75m fata de lateral ( spre sud)

4.7. Principii de compozitie, pentru realizarea obiectivelor noi

Prin demersurile initiatorului, se va realiza o interventie contemporana compatibila cu functiunile propusa:

* **CLADIRE LOCUINTE COLECTIVE P+4E**

Constructia va avea regim de inaltime P + 4E si va cuprinde cate 2 apartamente pe fiecare nivel

**Sistem constructiv:**

* + fundatii izolate din beton ;
  + placa din beton armat ;
  + stalpi si grinzi cadre beton armat;
  + pereti exteriori zidarie
  + Acoperis tip terasa necirculabila

**Finisaje exterioare:**

* + Tencuieli decorative (culori deschide, alb murdar, accente de ocru;
  + tamplarie PVC gri cu geam termoizolant ;
  + invelitoare - membrana bituminoasa

***Constructia propusa se incadreaza in CATEGORIA DE IMPORTANTA "C" - constructii de importanta normala, conform HG. 766/1997, CLASA DE IMPORTANTA "III" - importanta normala, conform P 100/2013.***

4.8. Modalitati de integrare si valorificare a cadrului natural si de adaptare a solutiilor de organizare la relieful zonei

Amplasarea obiectivului in cadrul terenului s-a realizat luand in calcul elementele de fond construit existent in vecinatate si de pozitia fata de arterele de circulatie din zona.

4.9. Integrarea, amenajarea noilor constructii si armonizarea cu cele existente

Integrarea si amenajarea propusa armonizeaza cu functiunea propusa si cu destinatia preponderenta a constructiilor din zona – institutii si servicii de interes general / locuire.

4.10. Solutii pentru reabilitarea ecologica si diminuarea poluarii

Pentru a se evita poluarea mediului ambiant, se vor respecta conditiile normelor igienico – sanitare in ceea ce priveste evacuarea reziduurilor menajere si a celor rezultate in urma depozitarii si evacuarea deseurilor. Pentru depozitarea acestora se vor asigura loc special de colectare cu pubele.

Evacuarea acestora din urma se va realiza periodic, in baza unui contract de salubritate dintre beneficiar si o firma abilitata de a efectua astfel de servicii.

Vor fi respectate normele de igiena privind mediul de viata al populatiei si normele de protectia muncii in vigoare.

4.11. Reabilitarea si dezvoltarea spatiilor verzi si amenajari exterioare

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

Spatiile verzi amenajate vor reprezenta un procent de minim 30% (necesar 2-5% din totalul suprafetei imprejmuite si amenajate apartinatoare constructiei, in conformitate cu HG 525/1996, Anexa 6).

4.12. Organizarea circulatiei

Accesul si platformele carosabile proiectate asigura accesul rutier la acestea si parcarea autoturismelor in incinta. Accesul auton si pietonal se vor realiza din strada Piatra Craiului, prin racord cu raze de 6.0m.

Toate aleile carosabile interioare vor avea latime minima de 4.00m.

In incinta se va realiza o zona de parcare pentru clienti, amenajate conform Normativului P-132/1993, în conformitate cu prevederile Hotararii Guvernului nr. 525/1996, Anexa 5.

Din numar total al locurilor de parcare, 4% sunt rezervate persoanelor cu deficiente locomotorii, în conformitate cu prevederile Ordonantei nr. 102/1999, respectiv Legea nr. 519/2002 si realizate în conformitate cu NP nr. 051/2000 cu referire la proiectarea lucrarilor de constructii pentru persoane cu handicap, aprobata cu Ordinul nr. 649/2001.

Aleile carosabile si accesul vor avea infrastructura specifica de tip carosabila, cu strat de uzura din pavele autoblocante, adaptat tipului de trafic din incinta. Pantele transversale si longitudinale proiectate pe platforma incintei se incadreaza intre 1,0-2,5% si au rolul de a conduce apele de suprafata spre sistemul de colectare a apelor pluviale de pe platformele carosabile.

# 5. BILANT TERITORIAL

**SUPRAFATA TEREN CE A GENERAT PUD = 1055mp**

*POT maxim admis conform PUG: 50%*

*CUT maxim admis conform PUG: 1.5*

*Regim de inaltime maxim admis: P+4*

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| FUNCTIUNE PROPUSA | Locuinte colective | |
| REGIM DE INALTIME PROPUS | P+4E | |
| H MAXIM | 18.00 | m |
| SUPRAFATA CONSTRUITA PARTER | 246.23 | mp |
| SUPRAFATA CONSTRUITA ETAJ1-4 | 246.23 | mp |
| SUPRAFATA DESFASURATA | 1231.15 | mp |
| SUPRAFATA TEREN | 1055.00 | mp |

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **BILANT TERITORIAL - MOBILARE ORIENTATIVA** | | | | | |
| CONSTRUCTIE PROPUSA – LOCUINTE COLECTIVE | | 246.23 | mp | 23.34 | % |
| PARCARE/CIRCULATIE AUTO (15 locuri) | | 442.75 | mp | 40.07 | % |
| CIRCULATII PIETONALE | | 60.00 | mp | 5.69 | % |
| SPATII VERZI AMENAJATE | | 306.02 | mp | 30.90 | % |
| **SUPRAFATA TEREN AMENAJAT** | | **1055.00** | **mp** | **100.00** | **%** |
| **P.O.T. existent = 17.72%;**  **C.U.T.existent = 0.18** | **P.O.T. propus =23.34%;**  **C.U.T.propus = 1.15** | | | | |

# 6. CONCLUZII

6.1. CONSECINTE ECONOMICE SI SOCIALE LA NIVELUL UTR SI LOCALITATE

Propunerile de dezvoltare urbanistică făcute prin prezenta documentaţie se înscriu atât în cerinţele temei – program, CU nr. 225 din 29.03.2022 cât şi în prevederile P.U.G. Ploiesti pentru zona studiată. Planul Urbanistic de Detaliu va fi cuprins în cadrul P.U.G.-ului la actualizarea acestuia după aprobarea în Consiliul Local Ploiesti.

Pentru adminstratia publica locala si locuitorii zonei, amplasarea si dezvoltarea zonei de institutii si servicii, cu impact minim asupra mediului, este mai mult decat benefica atat pentru bugetele locale cat si pentru impactul social, iar aceasta functiune incurajeaza crearea de noi locuri de munca, fiind oportuna in conditiile actualei situatii economice.

Analizand reglementarile enuntate in prezentul studiu, rezulta urmatoarele concluzii:

- functiunea propusa se inscrie in cadrul construit actual si in functiunile admise ale zonei;

- nu afecteaza caracterul general al zonei;

- din punct de vedere al reglementarilor, se pastreaza caracterul general zonal dat de regimul de inaltime si de retragerile propuse, respectiv POT si CUT;

- conditiile de amplasare a viitoarei investitii se face tinand cont de constrangerile locale, proprii lotului analizat avand ca scop, dincolo de o buna functionalitate a cladirii propuse, principiul afectarii minimale a constructiilor de pe terenurile invecinate cat si a cristalizarii unei imagini coerente din spatiul public .

6.2. MASURI (SARCINI) CE DECURG IN CONTINUAREA P.U.D.

În conformitate cu prevederile Ordinului nr. 2701/2010, pentru aprobarea Metodologiei de

informare şi consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului şi de urbanism, publicul va fi informat şi consultat cu privire la realizarea prezentului Plan Urbanistic de Detaliu.

Pentru punerea in aplicare a prevederilor prezentei documentatii, se impun a fi luate urmatoarele masuri :

- Adoptarea prin hotarare de aprobare a prezentei documentatii urbanistice pentru terenul nr.cad. 147304 .

- Demararea proiectarii in vederea obtinerea autorizatiei de constructie.

- Realizarea investitiei .

**CATEGORII DE COSTURI CE SE VOR SUPORTA DE INVESTITORII PRIVATI**

* costurile aferente dezvoltarii retelei de circulatie interioare si creerii acceselor in zona studiata
* costurile aferente retelelor interioare catre constructia propusa.

**CATEGORII DE COSTURI CE CAD IN SARCINA AUTORITATII PUBLICE LOCALE**

* costurile aferente lucrarilor de investitii pe terenurile aflate in proprietatea publica locala.

Intocmit,

Arh. Anca Ioana Poli