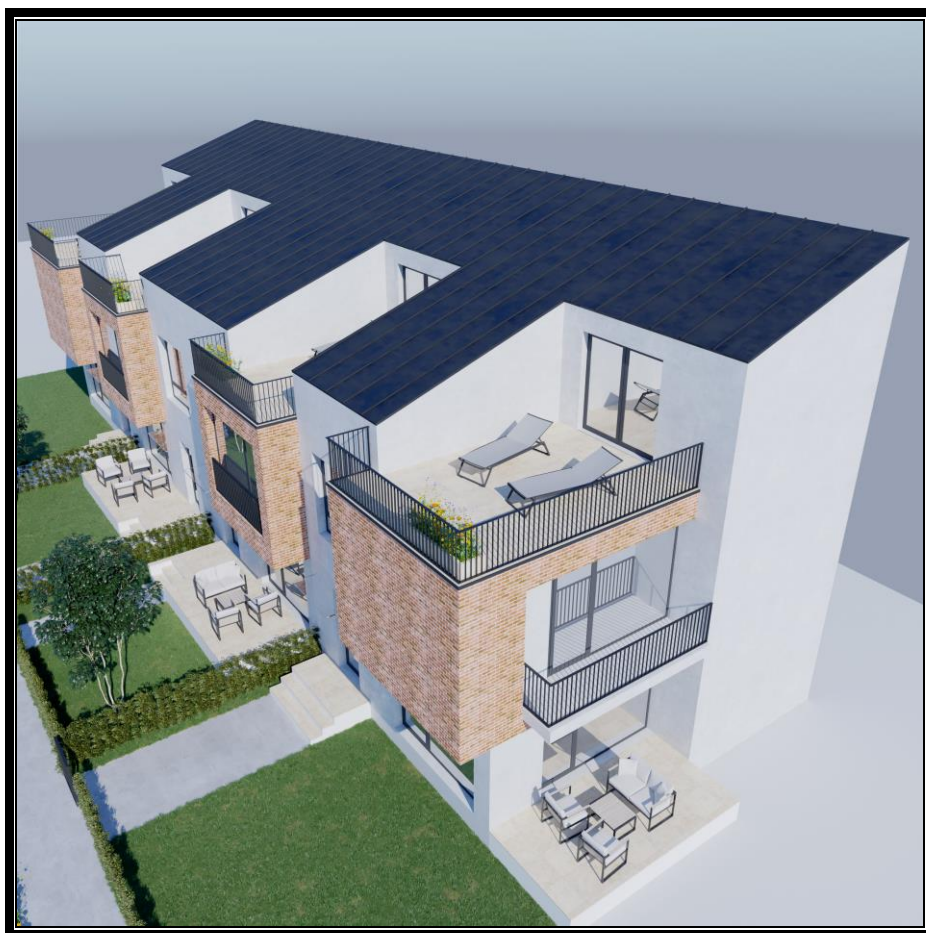


PLAN URBANISTIC DE DETALIU (P.U.D.)

„CONSTRUIRE 4 UNITATI LOCATIVE (LOCUINTE UNIFAMILIALE) P+1E+M IN CONDOMINIU”

INTRAVILAN, municipiul Ploiesti, judetul Prahova, strada Lupeni, nr.78, NC 140625



Beneficiar: Scridon Alina

Proiectant: P.F.A. VLADESCU D. DORIN - URBANIST

BORDEROU

Proiect numarul: **48/2017**

Plan Urbanistic de Detaliu

„CONSTRUIRE 4 UNITATI LOCATIVE (LOCUINTE UNIFAMILIALE) P+1E+M IN CONDOMINIU”

INTRAVILAN, municipiul Ploiesti, judetul Prahova, strada Lupeni, nr.78, NC 140625

A. Piese scrise

- Borderou
- Memoriu tehnic de prezentare P.U.D.

B. Piese desenate

- 1. Incadrare in zona [sc.1:5000]
- 2. Situatia existenta [sc.1:500]
- 3. Reglementari urbanistice [sc.1:500]
- 4. Reglementari edilitare [sc.1:500]
- 5. Obiective de utilitate publica [sc.1:500]
- 6. Posibilitati de mobilare urbanistica [sc.1:500]

Memoriu tehnic de prezentare – PLAN URBANISTIC DE DETALIU
„CONSTRUIRE 4 UNITATI LOCATIVE (LOCUINTE UNIFAMILIALE) P+1E+M IN CONDOMINIU”
INTRAVILAN, municipiul Ploiesti, judetul Prahova, strada Lupeni, nr.78, NC 140625

CUPRINS:

| | |
|--|-----------|
| 1. INTRODUCERE | 3 |
| <i>1.1. Date de recunoastere a documentatiei</i> | <i>3</i> |
| <i>1.2. Obiectul lucrarii</i> | <i>4</i> |
| <i>1.3. Surse de documentare</i> | <i>4</i> |
| 2. INCADRAREA IN ZONA | 5 |
| 3. SITUATIA EXISTENTA | 6 |
| 4. REGLEMENTARI | 9 |
| 5. CONCLUZII..... | 11 |

1. INTRODUCERE

Documentatia prezenta a fost intocmita in baza Certificatului de Urbanism emis de Primaria municipiului Ploiesti nr. **483** din **29.05.2020**, in temeiul reglementarilor documentatiei de urbanism nr. 209 din 1999 faza P.U.G. aprobata cu Hotararea Consiliului Local Ploiesti nr. 209/1999, a carui valabilitate a fost prelungita cu Hotararea Consiliului Local Ploiesti nr. 382/2009, in conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991, privind autorizarea lucrarilor de constructii, precum si a Legii nr 350/2001, privind amenajarea teritoriului si urbanismul, cu modificarile si completarile ulterioare.

1.1. Date de recunoastere a documentatiei

- *Denumirea lucrarii:*

PLAN URBANISTIC DE DETALIU „CONSTRUIRE 4 UNITATI LOCATIVE (LOCUINTE UNIFAMILIALE) P+1E+M IN CONDOMINIU”

- *Amplasament:*

- Intravilanul municipiului Ploiesti, judetul Prahova.
- Strada Lupeni, nr. 78.
- Numarul cadastral 140625.
- Carte Funciara 140625 U.A.T. Ploiesti.

- *Beneficiar / Proprietar:*

- **Scridon Alina:** CI seria RT, nr. 717050, CNP 2820519297250.

- *Proiectant de specialitate - Urbanism:*

- **P.F.A. VLADESCU D. DORIN - URBANIST;**
- Adresa: Bucuresti, Sector 3, str. Dristorului, nr. 98, bl. 11, sc. C, parter, ap. 89;
- Date de contact: tel.: 0724571631; e-mail: pfavladescudorin@gmail.com;
- C.I.F. 31047550;
- Urb. Vladescu Dorin – membru R.U.R. si O.A.R.

- *Data elaborarii:*

- iunie 2020.

- *Proiect:*

- Proiect nr. 48/2020

1.2. Obiectul lucrarii

Prezenta documentatie solicitata prin Certificatul de Urbanism numarul **483** din **29.05.2020** eliberat de Primaria municipiului Ploiesti, judetul Prahova, este intocmita pentru a raspunde dorintei beneficiarului de a construi 4 unitati locative, 4 locuinte unifamiliale cu regimul de inaltime P+1E+M in condominiu.

Obiectivele principale ale prezentului studiu au fost identificate ca fiind urmatoarele:

- Determinarea conditiilor de amplasare a constructiei in cadrul lotului prin reglementarea retragerilor fata de aliniament si limitele de proprietate;
- Stabilirea regimului maxim de inaltime admisibil;
- Organizarea incintei;
- Rezolvarea acceselor carosabile si pietonale;
- Rezolvarea parcarilor in cadrul lotului;
- Echiparea tehnico-edilitara a obiectivului;
- Determinarea aspectului arhitectural.

1.3. Surse de documentare

Intocmirea prezentei documentatii urbanistice a fost precedata de analiza urmatoarelor studii si proiecte intocmite anterior sau concomitent cu prezentul proiect:

- Proiect nr. 4/13840 Plan Urbanistic General al municipiului Ploiesti, judetul Prahova, intocmit de S.C. CONSPROIECT S.A., sef proiect arh. Victor Socoleanu, aprobat cu Hotararea Consiliului Local Ploiesti nr. 209/1999, a carui valabilitate a fost prelungita cu Hotararea Consiliului Local Ploiesti nr. 382/2009;
- Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General al municipiului Ploiesti, judetul Prahova;
- Ridicare topografica intocmita de S.C. TOPO SOARE GRIGORE S.R.L., ing. Grigore Soare, autorizatie ANCPI - CLASA II - RO – RB – J1631.

De asemenea, prezenta documentatie urbanistica a fost intocmita in baza urmatoarelor acte de informare puse la dispozitia proiectantului de catre beneficiari:

- Certificat de Urbanism nr. **483** din **29.05.2020** emis de Primaria municipiului Ploiesti, judetul Prahova;

- Extras de Carte Funciara pentru Informare nr. 140625 U.A.T. Ploiesti, din 04/05/2020;
- Contract de Donatie autentificat sub nr. 386 din data 16.02.2016 de Societatea Profesionala Notariala Meisoru Mihai Gabriel si Meisoru Carmen, respectiv de notarul public Meisoru Mihai Gabriel.

2. INCADRAREA IN ZONA

Terenul studiat, in suprafata masurata de 652mp (740mp din acte), identificat prin numarul cadastral 140625, se afla in intravilanul municipiului Ploiesti, judetul Prahova.

Situat pe strada Lupeni la numarul 78, terenul este pozitionat in apropierea Scolii Gimnaziale nr. 10 si a zonei industriale UPETROM S.A. Strada Lupeni se intersecteaza cu strada Stefan cel Mare in zon Parcului Democratiei si cu strada Buna Vestiere in zona de trecere peste calea ferata.

Conform Planului Urbanistic General al localitatii imobilul analizat este reglementat prin **zona rezidentiala cu cladiri P-P+1 (inclusiv functiuni complementare)**, respectiv, subzona functionala **Lm – predominant rezidentiala cu regim de inaltime P, P+1-2**.

Imobilul studiat este proprietatea privata a doamnei Scridon Alina, conform contractului de donatie autentificat sub nr. 386 din data 16.02.2016.

Conform Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General al municipiului Ploiesti, judetul Prahova, utilizarile functionale permise / permise cu conditii / interzise aferente subzonei functionale **Lm – predominant rezidentiala cu regim de inaltime P, P+1-2** sunt urmatoarele:

UTILIZARI PERMISE:

- locuinte individuale;
- institutii publice aferente zonelor rezidentiale;
- servicii profesionale, sociale si profesionale, comert;
- activitati nepoluante;
- anexe gospodaresti cu regim de inaltime P.

UTILIZARI PERMISE CU CONDITII:

- oricare din functiunile permise cu conditia existentei unui proiect elaborat conform Legii nr. 50/1991, republicata, Legii nr. 10/1995.

UTILIZARI INTERZISE:

- orice unitati economice poluante si care genereaza trafic intens;

- locuinte pe parcele care nu indeplinesc conditiile de suprafata minima si front la strada conform art. 30 R.G.U.

Posibilitatile maxime de ocupare si utilizare ale terenului reglementat sunt:

P.O.T._{max. admis} = 50%

C.U.T._{max. admis} = 1, 5

Regim de inaltime maxim = P+2

3. SITUATIA EXISTENTA

Situatia existenta a terenului ce face obiectul prezentei documentatii urbanistice se prezinta astfel:

| | |
|---|---|
| <i>Numar cadastral</i> | 140625 |
| <i>Date de identificare</i> | Str. Lupeni, nr. 78 |
| <i>Proprietar</i> | Scridon Alina |
| <i>Suprafata teren masurata</i> | 652mp |
| <i>Suprafata teren din acte</i> | 740mp |
| <i>Regim tehnic</i> | Intravilan |
| <i>Categorie de folosinta</i> | Curti-Constructii |
| <i>Zona functionala</i> | Zona rezidentiala cu cladiri P-P+1 (inclusiv functiuni complementare) |
| <i>Subzona functionala</i> | Lm – predominant rezidentiala cu regim de inaltime P, P+1-2 |
| <i>Accesibilitate din drumuri publice</i> | Str. Lupeni |
| <i>Vecinatati sud-est</i> | Proprietate privata Gheorghe Ioan, NC 131152 |
| <i>Vecinatati nord-est</i> | Str. Lupeni |
| <i>Vecinatati nord-vest</i> | Proprietati private R.A.G.L., NC 141987 si NC 130907 |
| <i>Vecinatati sud-vest</i> | Proprietate privata Gheorghe Ioan, NC 131152 |

Accesul auto si pietonal in incinta terenului studiat se face din strada Lupeni – strada secundara de categoria a III-a.

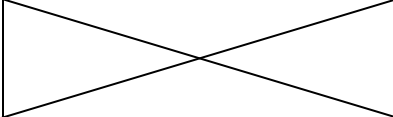
Terenul a fost delimitat cadastral si prezinta urmatoarele puncte de contur conform planului de amplasament si delimitare a imobilului:

| INVENTAR DE COORDONATE Sistem de proiectie Stereo 1970 CONTURUL PROPRIETATII NR.CAD. 36802 | | | |
|---|-----------------------------|-----------|--------------------------------|
| Nr. Pct. | Coordonate puncte de contur | | Lungimi Laturi D(i, i+1) |
| | X (m) | Y (m) | |
| 1 | 381889.78 | 582007.04 | 7.94 |
| 2 | 381883.61 | 582012.04 | 16.18 |
| 3 | 381875.13 | 581998.26 | 17.14 |
| 4 | 381866.20 | 581983.63 | 8.49 |
| 5 | 381861.78 | 581976.38 | 8.00 |
| 6 | 381861.37 | 581968.39 | 11.69 |
| 7 | 381871.12 | 581961.94 | 4.27 |
| 8 | 381873.60 | 581965.42 | 4.89 |
| 9 | 381876.26 | 581969.52 | 24.22 |
| 10 | 381889.46 | 581989.83 | 4.53 |
| 11 | 381885.69 | 581992.34 | 2.26 |
| 12 | 381886.90 | 581994.24 | 4.36 |
| 13 | 381883.25 | 581996.61 | 12.31 |
| S=652mp | | | |

Terenul este plat cu cota de nivel la aproximativ 146m.

In prezent, pe teren reglementat este edificata o locuinta cu regimul de inaltime Parter si suprafata contruita la sol de 164mp, in curs de demolare. Structura cladirii este durabila, iar starea mediocra.

Conform situatiei prezente din teren, din punct de vedere al ocuparii terenului, imobilul studiat este caracterizat prin urmatorul bilant teritorial existent:

|  | EXISTENT (conform situatiei din teren) | |
|---|--|-------------|
| | S(mp) | P(%) |
| Ocupat de constructii (amprenta la sol a cladirii) | 164mp | 25,15% |
| Alei pietonale | 78mp | 11,96% |
| Alei carosabile / parcare | 53mp | 8,13% |
| Spatii plantate | 357mp | 54,76% |
| TOTAL | 652mp | 100% |

Din punct de vedere arhitectural-urbanistic zona analizata este configurata de locuinte individuale pe lot si semicolective/colective mici cu acces si lot folosit in comun.

Aceasta zona nu prezinta particularitati valoroase, neregasindu-se cladiri sau areale arhitecturale protejate care sa aiba influenta directa asupra terenului studiat.

Zona are o buna accesibilitate auto si acces la transportul public. Exista statia de autobuz „Armasi” la intersectia strazii Lupeni cu strada Armasilor, pe unde circula autobuzul nr. 22. De asemenea, in zona circula si autobuzele cu numerele 106 si 305.

Din punct de vedere al echiparii edilitare, terenul studiat se afla in zona cu posibilitate de bransare la toate utilitatile edilitare necesare: alimentare cu apa, canalizare, alimentare cu gaze, alimentare cu energie electrica si telecomunicatii.

Municipiul este asezat in campia piemontana a Ploiestilor intre altitudinile de 140 si 180 fata de nivelul marii.

In verticala municipiului, cel putin pana la adancimi de 250m sunt prezente numai aluviuni, majoritar grosiere in suprafata (bolovanisuri, pietrisuri) si fine in adancime (nisipuri) totul intercalat de unitati stratigrafice prafoase-argiloase.

In subteranul zonei nu exista unitati stratigrafice de interes pentru eventualele exploatari de substante minerale utile si nici volume solubile care sub influenta mediului acvifer sa poata da nastere unor goluri cu potential de prabusire si efecte nedorite la suprafata.

Ploiestiul se incadreaza in sectorul cu clima continental-temperata prin mari amplitudini termice determinate de racirile puternice din timpul iernii si de incalzirile excesive ce au loc vara in cursul invaziei maselor de aer tropical:

- temperatura medie anuala este de 10-11 °C;
- temperatura maxima absoluta nu depaseste 40 °C;
- temperatura minima absoluta nu a coborat sub -30 °C.

Precipitatiile atmosferice din orasul Ploiesti se caracterizeaza printr-o mare variabilitate in ceea ce priveste frecventa, intensitatea si durata. Cantitatea medie anuala este intre 586-616mm. Vanturile dominante se inscriu din directiile nord – 17,1%, nord-est 17,5%, est – 9,9% si vest – 9,7%.

Zona municipiului Ploiesti face parte din microzona seismica de gradul 8 si este incadrata de normativul P100-92 in zona seismica de calcul B ($k_s=0,25$; $T_c=1,5$ sec).

4. REGLEMENTARI

Prin prezenta documentatie se solicita „**CONSTRUIRE 4 UNITATI LOCATIVE (LOCUINTE UNIFAMILIALE) P+1E+M IN CONDOMINIU**”, pentru terenul identificat cu numarul cadastral **140625**, aflat in orasul Ploiesti, judetul Prahova, strada Lupeni, nr. 78. Se propune construirea unui imobil de locuinte cu 4 unitati locative.

Structura de rezistenta a constructiei va fi din cadre de beton armat. Peretii exteriori vor fi din zidarie de caramida cu termoizolatie din polistiren expandat si vopsea decorativa alba sau gri mediu.

Imprejmuirea pe aliniament va fi decorativa cu inaltimea de max. 1,8m, iar pe limitele laterale si posterioara va fi opaca cu inaltimea de max. 2,0m. Delimitarea curtilor individuale se va face cu imprejmuire semiopaca, dublata de vegetatie.

Din punct de vedere functional edificarea unui „imobil de locuinte in condominiu, cu regimul de inaltime P+1E+M” se incadreaza in cerintele specificate prin Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General al orasului Ploiesti, judetul Prahova.

Noua investitie nu va necesita supradimensionarea surselor si retelelor edilitare existente in zona. Terenul studiat se afla in zona cu posibilitate de bransare la toate utilitatile edilitare necesare.

Accesele auto si pietonale se vor pastra cele deja existente realizate din strada Lupeni. Accesele auto si pietonale vor fi dimensionate si conformate astfel incat sa permita accesul persoanelor cu handicap, respectandu-se normele specificate prin Ordinul MDRAP nr.189/2013 si Legii nr. 448/2006 cu modificarile si completarile ulterioare.

Se va asigura un acces carosabil de minim 4.0metri latime dintr-o circulatie publica in mod direct. Deasemenea, stationarea autovehiculelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice. Vor fi amenajate 6 locuri de parcare.

Conform Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General al municipiului Ploiesti, se reglementeaza urmatorii indicatori urbanistici pentru terenul analizat, identificat cu numarul cadastral 140625, aflat in proprietatea privata a doamnei Scridon Alina:

$$\mathbf{P.O.T_{max. admis} = 50\%}$$

$$\mathbf{C.U.T_{max. admis} = 1,5}$$

$$\mathbf{Regim\ de\ inaltime_{propus} - P+1E+M}$$

$$\mathbf{H_{max. admis} - 11m}$$

Spatiile libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca gradini de fatada.

Astfel, conform indicatorilor urbanistici propusi, din punct de vedere al ocuparii terenului, imobilul studiat este caracterizat prin urmatorul bilant teritorial:

| | MAXIM ADMIS | | PROPOS | |
|---|--------------|-------------|--------------|-------------|
| | S(mp) | P(%) | S(mp) | P(%) |
| Ocupat de constructii (amprenta la sol a cladirii) | 326mp | 50,00% | 232mp | 35,58% |
| Alei pietonale | - | - | 97mp | 14,88% |
| Alei carosabile / parcare | - | - | 148mp | 22,70% |
| Spatii plantate | - | - | 175mp | 26,84% |
| TOTAL | 652mp | 100% | 652mp | 100% |

Pentru reglementarea construibilului (**zonei edificabile**) fata de limitele de proprietate s-a tinut cont de armonizarea constructiei noi cu cele existente de pe parcelele invecinate si de asigurarea distantelor de protectie fata de vecinatati.

Astfel, se reglementeaza urmatoarele retrageri minime fata de limitele de proprietate, in conformitate cu planșa nr. 3 „Reglementari Urbanistice”:

- tinand cont de caracterul strazii Lupeni, strada de categoria a III-a, si de profilul stradal reglementat pentru aceasta strada prin PUG-ul localitatii, edificabilul va fi amplasat fata de aliniament existent la o distanta minima de **23,10m**;
- fata de limita de proprietate nord-vestica, limita laterala fata de terenurile identificate cu numerele cadastrale 141987 si 130907, edificabilul va fi amplasat la o distanta minima de **60cm**;
- fata de limita de proprietate sudica, limita laterala fata de terenul identificat cu numarul cadastral 131152, edificabilul va fi amplasat la o distanta minima de **4,90m**.

Prin realizarea investitiei preconizate, respectiv „**CONSTRUIRE 4 UNITATI LOCATIVE (LOCUINTE UNIFAMILIALE) P+1E+M IN CONDOMINIU**”, terenul analizat nu-si schimba tipul de proprietate, respectiv de teren in proprietatea privata a doamnei Scridon Alina.

De asemenea, interventia preconizata nu genereaza servituti sau obligativitatea realizarii de Obiective de Utilitate Publica.

Organizarea de santier si scurgerea apelor pluviale se vor asigura in incinta proprie.

Conform propunerii orientative exprimate grafic in plansa numarul 6 „Posibilitati de mobilare urbanistica” anexata documentatiei, se creaza urmatorul bilant teritorial raportat la suprafata totala a terenului reglementat, aferent obiectivului propus:

| | Suprafata (mp) | Procent (%) |
|---------------------------|---------------------------|------------------------|
| Ocupat de constructii | 232mp | 35,58% |
| Alei pietonale | 97mp | 14,88% |
| Alei carosabile / parcare | 148mp | 22,70% |
| Spatii plantate | 175mp | 26,84% |
| Total | 652mp | 100% |

Solutia de mobilare a terenului analizat a fost realizata urmarind urmatoarele principii:

- respectarea distantelor fata de vecinatati si a conditiilor de insorire pentru parcelele invecinate;
- respectarea Procentului de Ocupare al Terenului si a Coeficientului de Utilizare al Terenului reglementati, pentru terenul analizat, prin Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General al municipiului Ploiesti, judetul Prahova;
- pastrarea unui raport echilibrat intre spatiul construit, zonele verzi si platformele carosabile si pietonale, pentru o folosire cat mai judicioasa a terenului.

5. CONCLUZII

Pe parcursul prezentului studiu proiectantul a oferit solutii si a argumentat fezabilitatea obiectivelor solicitate de catre beneficiar.

Amplasamentul analizat prin prezenta documentatie urbanistica este compatibil pentru realizarea obiectivului propus, respectiv „**CONSTRUIRE 4 UNITATI LOCATIVE (LOCUINTE UNIFAMILIALE) P+1E+M IN CONDOMINIU**”, bazat pe incadrarea acestuia in cerintele generale de amplasare si conformare specificate.

Fata de motivatia prezentata mai sus, elaboratorul prezentei documentatii de urbanism considera realizabile interventiile solicitate prin tema de proiectare pe acest teren.

INTOCMIT:

urb. VLADESCU DORIN