

PLAN URBANISTIC ZONAL :

- Denumire proiect : **MODIFICARE C.U.T. PENTRU AMPLASARE IMOBIL LOCUINȚE COLECTIVE**
- Amplasament : municipiul **PLOIEȘTI**, str. Tazlău nr. 4A (NC 131478)
- Beneficiar : **DAVID MIHAI – FLORIN**

VOLUMUL 1

BORDEROU PIESE SCRISE

MEMORIU DE PREZENTARE

CAPITOLUL 1 - INTRODUCERE

- 1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI
- 1.2. OBIECTUL P.U.Z.
- 1.3. SURSE DOCUMENTARE

CAPITOLUL 2 - STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

- 2.1. EVOLUTIA ZONEI
- 2.2. INCADRAREA IN LOCALITATE
- 2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL
- 2.4. CIRCULATIA
- 2.5. OCUPAREA TERENURILOR
- 2.6. ECHIPARE EDILITARA
- 2.7. PROBLEME DE MEDIU
- 2.8. OPTIUNI ALE POPULATIEI
- 2.9. DISFUNȚIONALITĂȚI

CAPITOLUL 3 - PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

- 3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE
- 3.2. PREVEDERI ALE P.U.G.
- 3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL
- 3.4. MODERNIZAREA CIRCULATIEI
- 3.5. ZONIFICAREA FUNCTIONALA - REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI
- 3.6. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE
- 3.7. PROTECTIA MEDIULUI
- 3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

CAPITOLUL 4 - CONCLUZII SI MASURI IN CONTINUARE

- 4.1. CONCLUZII
- 4.2. MASURI IN CONTINUARE

S.C. ARHIZANE PLAN S.R.L
str. Rudului nr. 76, Ploiești

PLAN URBANISTIC ZONAL :

- Denumire proiect : **MODIFICARE C.U.T. PENTRU AMPLASARE IMOBIL LOCUINȚE COLECTIVE**
- Amplasament : municipiul **PLOIEȘTI**, str. Tazlău nr. 4A (NC 131478)
- Beneficiar : **DAVID MIHAI – FLORIN**

BORDEROU DE PIESE DESENATE

PLANSA NR. 0	ÎNCADRAREA IN TERITORIU - SC. 1 : 5 000
PLANSA NR. 1	SITUAȚIA EXISTENTĂ - SC. 1 : 500
PLANSA NR. 2	REGLEMENTĂRI URBANISTICE - SC. 1 : 500
PLANSA NR. 3	REGLEMENTĂRI ECHIPARE EDILITARĂ - SC. 1 : 500
PLANSA NR. 4	PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR - SC. 1 : 500

Prezenta documentație urbanistică – piese scrise și desenate – este proprietatea intelectuală a elaboratorului **SC ARHIZANE PLAN SRL** și poate fi utilizată numai în scopul prevăzut în contract. Documentația nu poate fi reprodusă integral sau parțial - fără acordul scris al autorului.

MEMORIU DE PREZENTARE

CAPITOLUL 1 – INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

- Denumirea proiectului : **MODIFICARE C.U.T. PENTRU AMPLASARE IMOBIL LOCUINȚE COLECTIVE**
- Amplasament : **municipiul PLOIEȘTI, str. Tazlău nr. 4A (NC 131478)**
- Faza de proiectare : **PLAN URBANISTIC ZONAL ȘI REGULAMENT LOCAL**
- Beneficiar : **DAVID MIHAI – FLORIN, dom. com. (sat) Gura Vitioarei nr. 51A, jud. Prahova**
- Proiectant : **SC ARHIZANE PLAN SRL**
- Nr. proiect / data : **9 / febr. 2016**

1.2. Obiectul PUZ

Obiectul documentației îl constituie analiza posibilităților de modificare a indicatorului urbanistic CUT, în vederea amplasării unui **imobil pentru locuințe colective, cu regim de înălțime S /D+ P + 4.**

Imobilul (NC 131478) - teren **1863 mp** din măsurători (1890 mp din acte) - este proprietatea dlui. David Mihai Florin, conform contractului de vânzare – cumpărare nr. 4260 / 22.10.2014 autentificat de SPN Tudose Maria și Tudose George-Radu din municipiul Ploiești și ECFI nr. 2299/12.01.2016.

Parcela are acces din str. Tazlău printr-o fundătură și servitute de trecere (132 mp; NC 141498), instituită pe terenul aparținând domeniului public al municipiului Ploiești în baza Sentinței Civile nr. 766/17.01.2013 și care a fost dezmembrată din terenul Școlii Gimnaziale „Profesor Nicolae Simache” în baza HCL nr. 176/30.05.2016.

1.3. Surse documentare

- Ridicarea topografică pentru faza PUZ, vizată de OCPI Prahova
- Planul Urbanistic General al municipiului Ploiești și Regulamentul Local aferent elaborat de SC CONSPROIECT SA Ploiești și aprobat prin HCL nr. 209/1999 și nr. 382/2009
- Informații din certificatul de urbanism nr. 89/03.02.2016 eliberat de primăria municipiului Ploiești
- Studiul de circulație (SC SERVTOP SRL)
- Inserție volumetrică în sit și informații furnizate de proiectant arhitectură

CAPITOLUL 2 – STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

Cu excepția blocurilor de locuințe care s-au construit adiacent principalelor căi de acces, trama stradală și fondul locativ din acest perimetru s-a menținut ca atare, fără intervenții semnificative.

Pe latura de sud a str. Profesorilor s-a dezvoltat o zonă comercială, compusă din clădiri P, P+1 (M), realizate într-un eclectism total stilistic, funcțional și cromatic.

Pe latura de est a str. Tazlău sunt numai construcții rezidențiale P, P+1, cu excepția unui mic depozit de optică medicală situat la parterul de la nr. 2A .

2.2. Încadrarea în localitate

Amplasamentul este situat în Cartierul Malu Roșu, în zona cuprinsă între străzile Malu Roșu, Tazlău, Profesorilor și Rubinelor, respectiv în spatele Școlii nr. 3 – „Profesor Nicolae Simache”.

Terenul este încadrat pe toate laturile de loturi particulare și construcții rezidențiale, cu excepția unei porțiuni de pe limita sudică de cca 45 m, unde se învecinează cu Școala nr. 3 „Profesor Nicolae Simache” și servitutea de trecere.

2.3. Elemente ale cadrului natural

Terenul prezintă o suprafață plană, pe deplin stabilă (neafectată de fenomene geologice active), cu o ușoară pantă pe direcția vest – est.

Clima este temperat continentală, de câmpie. Cantitatea de precipitații – normală.

Adâncimea maximă de îngheț : 0,85 m. Vânturile dominante bat dinspre NE (14,9%) și E (13,3%).

Parametrii seismici caracteristici zonei (conform normativului P100/1 – 2013) :

- perioada de colț a spectrului de răspuns : $T_c = 1,6$ sec
- valoarea de vârf a accelerației terenului pentru cutremure având IMR = 100 ani : $a_g = 0,35$ g

2.4. Circulația

Amplasamentul are acces din str. Tazlău printr-o fundătură (lățime 4,20 – 5,50 m, lungime 18,00 m) și apoi, prin servitutea de trecere auto și pe jos (132 mp; NC 141498), utilizată ca drum acces de serviciu pentru Școala nr. 3. Servitutea are dimensiuni de cca 22,00 x 6,00 m.

În dreptul amplasamentului, str. Tazlău (care se formează din str. Malu Roșu între Școala nr. 3 și bloc 34 E) prezintă profilul existent „a – a” (9,00 m între aliniamente):

- 6,20 m : parte carosabilă
- 2 x 1,40 m : trotuar

Strada Malu Roșu prezintă profilul „7 – 7” existent (variabil 18,00 m între aliniamente) :

- 14,00 m : parte carosabilă
- 2 x 2,00 m (variabil) : trotuar

2.5. Ocuparea terenurilor

► Pe latura de est a str. Tazlău sunt numai construcții rezidențiale P, P+1, cu excepția unui mic depozit de optică medicală situat la parterul de la nr. 2A .

Datorită loturilor înguste, cu suprafețe mici – majoritatea clădirilor sunt așezate fie pe calcan, fie foarte aproape de aliniament, iar densitatea construcțiilor este foarte ridicată în zona studiată.

O situație asemănătoare este în cazul loturilor de pe str. Rubinelor, cu care amplasamentul studiat se învecinează pe latura de est.

Clădirile sunt executate, în general, din zidărie cu planșeu de b.a. sau lemn.

Blocurile de locuințe de pe latura vestică a str. Tazlău sunt în regim de înălțime P+4.

Școala nr. 3 se compune din 2 corpuri P+2, o sală de sport (P+1) și un corp de legătură (P).

► Terenul studiat este liber, parțial împrejmuit și acoperit de vegetație arbustivă sporadică, constituind un pericol real pentru populația din zonă (loc de depozitare necontrolată a gunoaielor menajere și refugiu pentru câini vagabonzi – vezi documentar fotografic).

2.6. Echiparea edilitară

Zona beneficiază de echipare edilitară completă : energie electrică, apă, canalizare, gaze, telefonie, termoficare.

2.7. Probleme de mediu

Terenul este lipsit de riscuri naturale (ex. : alunecări) care să pună în pericol stabilitatea obiectivelor existente și proiectate.

În zona amplasamentului studiat, nu există valori de patrimoniu natural sau construit care să necesite măsuri speciale de protecție.

2.8. Opțiuni ale populației

Realizarea unui nou imobil de locuințe colective este de natură să contribuie la ecologizarea zonei și mobilarea urbanistică prin valorificarea unui teren neutilizat.

Elaboratorul prezentului PUZ consideră întemeiată intenția investitorului de a edifica acest obiectiv, inițiativă care va contribui la valorificarea potențialului zonei (teren neexploatat) și sporirea spațiului locativ al municipiului Ploiești.

CAPITOLUL 3 – PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

- Ridicarea topografică a terenului studiat, cu cote de nivel a determinat cunoașterea precisă a planimetriei, indicând configurația parcelei
- Teritoriul studiat este considerat „bun de fundare”, fără riscuri naturale, putând a fi construit în condiții de siguranță deplină (la execuție și în exploatare)
- Studiul de circulație propune modalități de rezolvare a acceselor și a circulației în incintă

3.2. Prevederi ale documentațiilor de urbanism aprobate

Informații din certificatul de urbanism nr.89/03.02.2016 eliberat de primăria municipiului Ploiești :

- destinația stabilită prin planurile urbanistice actuale : zonă rezidențială cu regim de înălțime P+2-4, P+5-10 (inclusiv funcțiuni complementare)
- UTR – N 3 / Lb; POT = 50%; CUT = 1,50
- parcelă construibilă
- Conform PUG :
 - retragerea / aliniament : $\geq 3,0$ m pt. locuințe și de 5,0 m pt. construcții cu altă destinație; iar acolo unde sunt fronturi construite compact, se va respecta aliniamentul construcțiilor existente în zonă
 - retragerea minimă / limitele laterale și posterioară : conform Cod civil
 - distanța dintre clădiri amplasate pe aceeași parcelă va fi de $\geq 3,0$ m, iar față de clădirile amplasate pe parcele alăturate va fi \geq cu înălțimea celei mai înalte dintre ele, pentru a nu se umbri reciproc – conf. OMS nr. 119/2014 (în cazul în care nu se respectă această condiție, se va întocmi obligatoriu un Studiu de însorire, care va fi analizat la faza autorizație de construire, în funcție de amplasamentul propus prin proiect)
 - pentru locuințe – limitele laterale și limita posterioară se vor realiza din împrejmuiri opace cu $H_{max} = 2,00$ m, iar pe aliniament vor fi decorative cu $H_{max} = 1,80$ m

- Utilizări permise : locuințe în blocuri; instituții publice; servicii profesionale, sociale și profesionale; comerț; activități nepoluante
 - Utilizări permise cu condiții : pentru construcții cu altă destinație decât de locuință și pentru locuințe colective – este necesară întocmire și avizare PUZ / PUD
 - Utilizări interzise : orice unități economice poluante și care generează trafic intens
- Conform Aviz de oportunitate nr. 085/23.12.2015 :
 - se propune menținerea zonei de studiu propuse prin schița orientativă care face parte integrantă din Aviz
 - se propune CUT la valoarea de 1,8
 - circulația : acces auto și pietonal pe aleea de servitute
 - parcuri : în subsolul construcției și suprateran
 - utilități : prin racordare la rețelele tehnico – edilitare din zonă
 - retrageri : minim 3,0 m pe toate laturile proprietății
 - spații vezi : cu caracter decorativ
- Condiții stabilite prin Avizul de oportunitate :
 - se vor integra toate documentațiile PUZ și PUD aprobate în zonă privind ampriza circulațiilor, alinierea, tipologia caselor, regimul de înălțime propus
 - se vor defini toate zonele de protecție pentru rețele tehnico-edilitare adiacente terenului ce a generat studiul
 - costurile investiției vor fi suportate de beneficiar
 - înălțimea maximă a construcțiilor
 - documentația de urbanism va fi valabilă numai pentru terenul beneficiarului, orice altă investiție urmând a face obiectul unei noi documentații de urbanism
 - se va asigura zona verde conform RGU
 - indicatorii de urbanism (POT, CUT) – conform reglementărilor legale în vigoare
 - regim de înălțime : conform reglementărilor legale în vigoare
 - parcurile vor respecta RGU
 - se va elabora Studiu de fundamentare privind organizarea circulației în zona studiată – documentația de specialitate care se va elabora va analiza accesul pe / din terenul care a generat PUZ - ul, cât și impactul asupra activității unității de învățământ din vecinătate
 - se vor menționa indicatorii maximali pentru volumele de marfă vehiculate
- După aprobare PUZ prin HCL, se va solicita certificat de urbanism pentru construire
- Alte precizări din PUG și RLU aprobat (nota proiectantului) :
 - pentru str. Malu Roșu se aplică profil „7 – 7” (28,00 m între aliniamente):
 - 14,00 m : parte carosabilă
 - 2 x 2,00 m : spațiu verde
 - 2 x 5,00 m : trotuar
 - retragerea construcțiilor (profil „7 – 7”) :
 - 19,00 m / ax
 - 5,00 m / aliniament
- pentru celelalte străzi și fundături din zonă - nu sunt prevăzute profile.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Terenul în sine nu prezintă forme de relief deosebite sau alte elemente naturale care să poată fi puse în valoare prin amenajări peisagistice sau prin volumetria și destinația construcțiilor.

Zona se caracterizează printr-o densitate crescută a construcțiilor și lipsa vegetației.

În plus, incinta este înconjurată pe toate laturile de fundurile de curți ale proprietăților (locuințe, spații comerciale) cu acces din Aleea Profesorilor și str. Rubinelor.

Pentru a atenua acest aspect inestetic precum și zgomotul din curtea școlii creat de elevi în orele de recreație, spațiile verzi care se vor amenaja în incinta blocului vor avea nu numai un rol decorativ ci și de protecție vizuală și fonică.

3.4. Modernizarea circulației

● Accesul rutier și pietonal spre incinta studiată se va asigura dinspre str. Tazlău prin amenajarea de către beneficiar și în totalitatea lor – a fundăturii existente și a aleii de servitute, inclusiv montarea indicatoarelor de circulație. Fundătura va fi racordată la str. Tazlău cu raze de 4,50 și 7,00 m.

Accesul carosabil în incintă va avea lățimea de 6,00 m.

Astfel, aleea amenajată conform studiului de circulație îndeplinește condițiile prevăzute în Anexa nr. 4 la RGU, pct. 4.11.3 – Locuințe colective cu acces și lot în comun, respectiv :

- accese carosabile pentru locatari
- accese de serviciu pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor
- accese la parcaje

Pentru str. Tazlău se menține profilul „a – a” existent (9,00 m între aliniamente), considerat ca suficient pentru această etapă de dezvoltare urbanistică a cartierului.

● Prin Studiul de circulație, pentru imobilul propus (28 apart.) s-au prevăzut în incintă 34 locuri de parcare supraterrane (5,00 x 2,50 m, amplasate sub un unghi de 90 °) și spațiul de manevră necesar.

Astfel, coeficientul de parcare asigurat pentru imobilul propus va fi de minim 1,2 %.

Notă importantă : Locurile de parcare respectă distanța de amplasare (minim 5,0 m) față de ferestrele locuințelor din zonă, conform OMS nr.119/2014, art. 4, alin. c).

3.5. Zonificarea funcțională - reglementări și indicatori urbanistici

3.5.1. Construcții propuse

Pe acest amplasament se intenționează edificarea unui imobil de locuințe colective (bloc, cu 1 - 2 scări), pentru care se propun următorii indici spațiali informativi :

- regim de înălțime : S/D+P+4 (la subsol: pentru spații tehnice și parcare)
- suprafața construită : 670 mp
- suprafața desfășurată : 3350 mp
- capacitate (spre ex) : 28 apartamente

Rezultă următorii indicatori urbanistici informativi :

- POT = 36 %
- CUT = 1,79

Nota: beneficiarul poate opta pentru orice altă configurație spațială cu respectarea indicatorilor urbanistici maximi

3.5.2. Propuneri urbanistice

● **modificare C.U.T. din PUG aprobat, de la 1,50 la 1,80** - conform prevederilor de la art. 32, alin. (7) din Legea nr. 350/2001, cu modificările și completările ulterioare (vezi Legea nr. 190/26.06.2013 de aprobare și modificare a OUG nr. 7/2011)

● se mențin ceilalți indicatori urbanistici maximali din PUG aprobat, respectiv :

- **POT = 50 %**

- **Regim de înălțime = (S/D) + P+2-4** (Hmax = 18,00 m) ; P+5-10 (Hmax = 33,00 m)

● **circulația** : accesul auto și pietonal : dinspre str. Tazlău, prin fundătura și aleea de servitute, amenajate de către beneficiar

parcări : 34 locuri supraterrane în incintă (se pot propune locuri de parcare si subteran)

● **edificabil** (retragerea construcțiilor față de limitele parcelei) :

- **3,00 m / limitele de nord, est și sud**

- **2,00 m / limita de vest**

● **spații verzi** : min. **2 mp/locuitor** (conform Anexa nr 6 la RGU, pct. 6.8.- Construcții de locuințe)

BILANȚ TERITORIAL REZULTAT (INFORMATIV) :

	mp	%
TOTAL TEREN	1863	100,00
- construcții	670	36,00
- circulații	983	52,75
- spații verzi	210	11,25

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

- prin extinderea rețelelor tehnico-edilitare existente pe str. Tazlău (energie electrică, apă, canalizare, gaze, termoficare, telecomunicații)
- platforma gospodărească (depozitare pubele, băător covoare) va fi amplasată în zona accesului în incintă;

Notă : Mașinile de salubritate au acces prin fundătură și aleea de servitute și vor deservi inclusiv Școala (vezi poziția ghenei de gunoi din incinta unității de învățământ)

3.7. Protecția mediului

Spațiile verzi prevăzute în incinta blocului vor avea caracter decorativ și rol de protecție (atât vizuală (față de fundurile de curți ale loturilor cu acces din str. Rubinelor și Aleea Profesorilor), cât și fonică (față de incinta Școlii).

Prin modul de rezolvare a utilităților (ex. : amplasarea platformei de gunoi) și a circulației (accese, parcări), precum și prin prevederea plantațiilor de protecție spre vecinătăți - estimăm că s-au asigurat toate condițiile ca imobilul propus să nu constituie un factor de risc pentru sănătatea populației din zonă.

Mențiune : În ceea ce privește posibilul disconfort creat de circulația autoturismelor viitorilor locatari, precizăm că în vecinătatea imediată a parcelei studiate se află acesta doar sala de sport a Școlii și curtea de recreație, și nu ferestrele claselor !!!

3.8. Obiective de utilitate publică

În planșa referitoare la „proprietatea asupra terenurilor” au fost diferențiate :

- terenuri proprietate publică de interes local (străzi)
- terenuri proprietate privată a persoanelor fizice / juridice

CAPITOLUL 4 – CONCLUZII; MĂSURI ÎN CONTINUARE

4.1. Concluzii

- Planul urbanistic zonal tratează unitar această zonă în vederea dezvoltării urbanistice armonioase, amenajării teritoriului și echipării edilitare
- Categoriile de intervenție stabilite prin Regulamentul Local de Urbanism aferent jalonează atât activitățile de proiectare și avizare, cât și condițiile de construibilitate și restricții, care vor trebui să fie cunoscute și respectate de beneficiar cât și de proprietarii rețelelor sau lucrărilor publice din zonă.

4.2. Măsurile în continuare

- Prin prezenta documentație urbanistică s-a demonstrat posibilitatea amplasării în teren a unui imobil de locuințe colective S/D+P+4, cu respectarea tuturor condițiilor impuse de legislația în vigoare (RGU, Cod civil, norme sanitare, de protecție a mediului, protecție civilă, PSI, etc) precum și în Avizul de oportunitate privind modul de rezolvare a acceselor auto și a parcărilor și de protecție a activităților școlare
- Avizarea Planului Urbanistic Zonal în CTATU Ploiești
- Aprobarea PUZ prin Hotărâre a Consiliului Local al municipiului PLOIEȘTI
- Întocmirea documentațiilor și obținerea avizelor necesare autorizațiilor de construire pentru obiectivele propuse, inclusiv pentru infrastructură (drumuri, rețele).

Întocmit

arh. Andreea Aluchi