

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

Construire Statie I.T.P. P+1Epart.

Amplasament :
Jud. Prahova, municipiul Ploiesti
Strada Margaretelor nr.16
Beneficiar :
Andrei Tiberiu Alexandru

PROIECT NR 44 / 2016
DATA : septembrie 2016

Sef proiect coordonator :
Birou Individual de Arhitectura
Arh. Anca Poli
Proiectat / Desenat
Birou Individual de Arhitectura
C.Arh. Andrei Barbul
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 1 INCADRAREA IN ZONA sc: 1 / 5000
PLANSA 3 REGLEMENTARI URBANISTICE sc: 1 / 200

III ANEXE

- CERTIFICATUL DE URBANISM
- RIDICAREA TOPOGRAFICA A TERENULUI

I MEMORIU JUSTIFICATIV

CAP I

INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

Denumirea lucrarii: **Construire statie I.T.P. P+1E partial**

- Amplasament: Strada Margaretelor nr.16, PLOIESTI
- Faza de proiectare PLAN URBANISTIC DE DETALIU
- Initiator: **Andrei Tiberiu Alexandru**
- Proiectant ***Sef proiect coordonator*** : Arh. Anca Poli
Proiectat / Desenat : C.Arh. Andrei Barbul ;C.Arh. George Ene
- Data elaborarii Septembrie 2016

1.2. OBIECTUL LUCRARIII

La comanda initiatorului **Andrei Tiberiu Alexandru** , s-a intocmit documentatia PLAN URBANISTIC DE DETALIU – **Construire statie I.T.P P+E part.,amenajare incinta si accese** , Ploiesti, Stada Margaretelor.

Se propune edificarea unei cladiri ce se va dezvolta pe 2 nivele, statia I.T.P., ce va cuprinde statia I.T.P. propriu zisa compusa din sala inspectie, spatii anexe destinate inspectorului inginer, birouri amplasate la nivelul etajului 1 pentru angajati, vestiar , loc de servit masa si grup sanitar angajati, sala asteptare prevazuta cu grup sanitar propriu. De asemenea la nivelul parterului, cladirea va cuprinde si un spatiu separat pentru un elevator (elevator ce ofera suportul tehnic pentru inspectiile amanuntite in cazul defectiuniilor ascunse, obligatorii a fi constatate la faza inspectiei). In incinta amenajata se vor rezolva un numar de 4 locuri de parcare amplasate in zona de spate a imobilului.

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 – ul reprezinta documentatia de amplasare, dimensionare, conformare si servire edilitara a unui obiectiv pe o parcela.
- PUD – ul 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 – ul 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 / 200, intocmita conform legii 453 / 2001.

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 E-4 , ISCX, destinatia stabilita pentru aceasta fiind de zona institutii si servicii cu functuni complexe(aici incadrindu-se la functiuni permise subzone de servicii , birouri). In zona mai sunt prezente si functiunile de Industrie nepoluanta, spalatorii, statie ITP, depozitare.

CAP III SITUATIA EXISTENTA

3.1. LIMITE SI VECINATATI

Terenul cu suprafata de 383 mp(din masuratori) aflat in proprietatea beneficiarului are acces direct la strada Margaretelor (front la strada de 15.18ml) fac din terenul beneficiarului unul cu o buna relationare cu straziile existente.

Terenul este delimitat astfel:

- | | |
|--------------------|---------------------------------|
| - catre Nord | – Petcu Marin / nr. Cad. 133882 |
| - catre Nord / Est | – Ivan Petre |
| - catre Vest | – nr. Cad. 141102 |
| - catre SudEst | – str. Margaretelor |

3.2. ACCESIBILITATE

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

3.3. OCUPAREA TERENULUI

Momentan pe terenul proprietatea beneficiarului POT 0%, CUT 0 avand in vedere faptul ca nu exista nici o constructie.

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

Zona in care se gaseste terenul beneficiarului are un caracter eterogen din punct de vedere functional, regasindu-se constructii cu destinatiile : de locuit, spatii comerciale, mica productie, servicii, birouri (la sud vest, pe strada Clopotei existand vechia incinta industrială, compusa acum de mai multe societati cu activitati de industrie nepoluanta/depozitare)etc.

3.5. CONCLUZIILE STUDIILOR GEOTEHNICE

- Terenul este plan, orizontal si perfect stabil
- La faza Autorizatei de Construire se va respecta prevederile Studiului Geotehnic in curs de elaborare.

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
- Alimentarea cu apa potabila
- Alimentare cu gaze naturale
- Canalizare
- Telefonie
- Televiziune prin cablu

4.1. OBIECTIVE NOI SOLICITATE

Se propune edificarea unei cladiri ce se va dezvolta pe 2 nivele, statia I.T.P., ce va cuprinde statia I.T.P. propriu zisa compusa din sala inspectie, spatii anexe destinate inspectorului inginer, birouri amplasate la nivelul etajului 1 pentru angajati, vestiar , loc de servit masa si grup sanitar angajati, sala asteptare prevazuta cu grup sanitar propriu. De asemenea la nivelul parterului, cladirea va cuprinde si un spatiu separat pentru un elevator (elevator ce ofera suportul tehnic pentru inspectiile amanuntite in cazul defectiunilor ascunse, obligatorii a fi constatate la faza inspectiei). In incinta amenajata se vor rezolva un numar de 4 locuri de parcare amplasate in zona de spate a imobilului.

Obiectul acestui PUD il constituie de fapt modul de rezolvare in interiorul incintei a spatiilor destinate obiectivului solicitat.

Pozitionarea obiectivului in raport cu vecinatatile, din punct de vedere functional :

- catre nord (zona de locuinte) – peste 9.50m fata accesul prin spate in statia ITP
- catre est (Locuinta parter) – peste 11.00m (declaratie notariala obtinuta)
- catre sud (strada MArgaretelor) – 3.00 ml fata de aliniament existent si 8.60ml fata de ax strada
- catre vest - (teren liber de constructii)

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.

Volumul amprentei la sol va fi de

Statie I.T.P., Birouri - P+1^E part.

SC= 131.39 mp

SCD = 187.59 mp

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

POT = - 34.30%

CUT = - 0.49

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

In PUG valorile pentru indicatorii urbanistici sunt urmatoarele :

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 de fapt 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, servicii STATIE ITP (serviciul periodic de verificare a starii autoturismelor, conform legislatiei in vigoare).

4.5. CIRCULATIILE CAROSABILE SI PIETONALE

Circulatiile auto si pietonale din zona (pe strazile existente) nu vor fi afectate cu nimic, acestea realizandu-se ca si pana acum . Accesele auto si pietonal se vor realiza din strada Margaretelor cu acces direct din strada Clopotei (conform Plansei : Reglementari Urbanistice – mobilare/ scara 1/200). Spatiile de parcare vor fi dispuse pe teren si vor fi in numar de 4.

4.6. SPATII VERZI

Datorita obiectivului propus si a amplasarii in sit , spatiu verde rezultat va fi amenajat in fata si in spatele locurilor de parcare. In urma amenajarilor, suprafata de teren amenajata cu spatiu verde va fi de peste 30 mp, raportati la suprafata terenului de 383 mp, rezulta un procent de peste 7.5%.

4.7. OCUPAREA SI UTILIZAREA TERENULUI

Prin Regulamentul Local de Urbanism al Planului Urbanistic Zonal, strada Margaretelor, valorile indicilor urbanistici sunt respectati datorita faptului ca acestia au urmatoarele valori:

- Procentul de ocupare al terenului = **50%**
- Coeficientul de utilizare al terenului = **1.5**
- Regim de aliniere 3-5ml fata de aliniament existent

4.8. ASIGURAREA UTILITATILOR

Data fiind amplasarea terenului , echiparea tehnico-edilitara cuprinde urmatoarele retele cu posibilitatea racordarii obiectivului propus:

- Alimentarea cu energie electrica
- Alimentarea cu apa potabila
- Canalizare
- Retea de telefonie
- Alimentare gaze naturale

Apele pluviale colectate de pe suprafata asfaltata vor fi colectate separat printr-un sistem propriu si vor deversa in canalizarea pluviala prezenta pe strada.

Pentru asigurarea utilitatilor se vor folosi bransamentele pentru toate tipurile de retele, inclusiv canalizare.

4.9. TIPUL DE PROPRIETATE SI CIRCULATIA TERENURILOR

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

In urma propunerilor regimul proprietatii nu se schimba.

4.10. BILANT TERITORIAL

| Bilant teritoarial | Existent mp | % | Propus mp | % |
|---|----------------|------------|--------------|------------|
| Suprafata construita la sol | 0.00 mp | 0.0 % | 131.39 mp | 34.30 % |
| Incinta amenajata / circulatie auto si pietonala | 0.00 mp | 0.0 % | 218.79 mp | 57.13 % |
| Spatii verzi amenajate | 0.00 mp | 0.0 % | 32.82 mp | 8.57 % |
| Incinta neamenajata | 383.00 mp | 100.0 % | 0.00 mp | 0.0 % |
| Total | 383.00 mp | 100.0 % | 383.00 mp | 100.0 % |

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, noile construcții vor 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:
Septembrie 2016

Sef proiect coordonator :

Birou Individual de Arhitectura
Arh. Anca Poli

Proiectat / Desenat :

Birou Individual de Arhitectura
C.Arh. Andrei Barbul
Întreprindere Individuală
C.Arh. George Ene