

MEMORIU JUSTIFICATIV

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

- Denumirea lucrării: PLAN URBANISTIC DE DETALIU – CONSTRUIRE GRADINITA CU PROGRAM PRELUNGIT
- Amplasament: STR. POSTEI , NR.23, PLOIESTI
- Faza de proiectare PUD
- Initiator: MUNICIPIUL PLOIESTI
- Elaborator SC SGU PLOIESTI SRL
- Data elaborării SEPTEMBRIE 2018

1.2. OBIECTUL LUCRĂRII

La comanda initiatorului MUNICIPIUL PLOIESTI s-a intocmit documentatia PLAN URBANISTIC DE DETALIU « PUD – CONSTRUIRE GRADINITA CU PROGRAM PRELUNGIT, STR. POSTEI, NR. 23, PLOIESTI »

Se propune amenajarea unei gradinite cu program prelungit pe o parcela aflata in proprietatea Municipiului Ploiesti.

Planul Urbanistic de Detaliu a fost cerut prin certificatul de urbanism nr. 368 din 16 martie 2018, intrucat parcela pe care se doreste realizarea noii gradinite se afla intr-o zona avand restrictii de construire pana la intocmirea unui PUD/PUZ conform prevederilor din Planul Urbanistic General.

Parcela studiata are o suprafata de 2 660mp conform extrasului de carte funciara nr. 6287 din 25-01-2018.

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 reprezinta documentatia de amplasare, dimensionare, conformare si servire edilitara a unui obiectiv pe o parcela.

- PUD 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 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 realizat avand la baza ridicari topografice intocmite conform legii 453 / 2001.

2. INCADRAREA IN LOCALITATE

2.1. CONCLUZII DIN DOCUMENTATII DEJA APROBATE

SITUAREA OBIECTIVULUI IN LOCALITATE

Parcela studiata prin prezentul PUD se afla pe strada Postei, la numarul 23. Zona face parte din cartierul Bucov-Postei, aflat in partea de nord-est a municipiului.

Din punct de vedere urbanistic amplasamentul studiat in prezenta documentatie se incadreaza in UTR N22 din Planul Urbanistic General al Municipiului Ploiesti.

Planul Urbanistic General PUG si Regulamentul Local de Urbanism RLU ale municipiului Ploiesti au fost avizate si aprobate in decembrie 1999 de catre Consiliul Local al municipiului cu hotararea 209.

Prevederile din PUG pentru aceasta zona sunt $POT_{max}=50\%$ si $CUT_{max}=1,5$, terenul fiind incadrat din punct de vedere functional in zona pentru institutii si servicii de interes general, cu restrictii pana la intocmire PUD/PUZ.

Deasemenea este impusa prin documentatiile de urbanism aprobate si o retragere minima obligatorie de 12,50m fata de axul strazii Postei.

2. SITUATIA EXISTENTA

3.1. LIMITE SI VECINATATI

Parcela studiata are o suprafata de 2660mp , si apartine domeniului public al Municipiului Ploiesti. Aceasta parcela de teren are o forma poligonala neregulata avand o adancime de 56 m si o latime medie de aproximativ 50m. Deschiderea la strada Postei este de 33 m.

Parcela este incadrata astfel :

In partea de nord-vest si vest – parcela ocupata de Scoala Gimnaziala Sfanta Vineri.

In partea de sud-est o parcela pe care se afla o constructie noua aflata in proprietatea a doua persoane fizice si a unei persoane juridice.

In partea de nord-est o parcela pe care se afla doua constructii aflate in proprietatea a doua persoane fizice.

In partea de sud-vest o proprietate pe care se afla 2 constructii avand fiecare cate un proprietar persoane fizice.

In partea de sud-est vecinatatea este reprezentata de strada Postei.

3.2. ACCESIBILITATE

Parcela studiata in prezenta documentatie are acces auto si pietonal din strada Postei

3.3. OCUPAREA TERENULUI

Actualmente pe terenul studiat se afla 4 constructii, doua dintre ele nemaifiind functionale.

Cladirea cea mai mare C1, avand suprafata de 819mp adaposteste in momentul de fata gradinita cu program prelungit numarul 38. Aceasta cladire este amplasata pe limita de proprietate , ocupand toata latura de sud-est a parcelei.

Cladirea C2 avand o suprafata construita de 13mp se afla in partea de sud est a parcelei, in vecinatatea accesului si actualmente nu este functionala.

Cladirea C3 aflata in extremitatea de est a parcelei are o suprafata de 18mp si deasemenea nu mai este functionala.

Constructia C4, are o suprafata de 33mp si se afla in partea de nord-est a parcelei si este inca functionala.

Pe parcela au fost identificate si o serie de elemnte de vegetatie valoroasa ce trebuie valorificata. Este vorba de o serie de pini si molizi a caror trunchi depaseste 40-50cm in diametru.

3.4. CARACTERUL ZONEI, ASPECTUL ARHITECTURAL URBANISTIC, DESTINATIA CLADIRILOR

Parcela care a generat elaborarea prezentului PUD se afla in intravilanul Municipiului Ploiesti, si face parte din cartierul Bucov-Postei, unul dintre cartierele vechi ale Ploiestiului, in care predomina constructiile joase. Acest cartier a avut o dezvoltare organica acest lucru fiind vizibil atat in aspectul tramei stradale dar si in cel al

parcelarului. Parcelarul este de tip traditional, specific zonei urbane, cu parcele inguste si lungi, constructiile mai vechi sunt de tip vagon fiind amplasate pe una din laturile parcelei

Strada Postei este o artera de circulatie foarte importanta la nivelul municipiului facand legatura dintre centrul orasului si iesirea din municipiu catre Buzau. In locul acestei strazi s-au dezvoltat de-a lungul timpului si o serie de functiuni socio-economice reprezentative.

Fondul construit este reprezentat de constructii in mare majoritate vechi, unele dintre ele avand insa valoare arhitecturala si istorica.

Se constata insa si o tendinta fireasca de inoire a fondului construit.

3.5. CONCLUZIILE STUDIILOR TEHNICE

- Terenul este plan, orizontal si perfect stabil
- Terenul este lipsit de riscuri naturale
- Terenul este considerat bun de fundare (conf. NP 074-2013) dar se incadreaza in categoria pietrisuri cu bolovanis si nisip galben cafeniu pentru care se recomanda fundarea la o adancime minima de 1,10m.
- Nivelul apei subterane este situat sub adancimea de 6.00 m
- Conditii seismice in conformitate cu Normativului P100-1/2013
zona cu acceleratia terenului pentru proiectare avand componenta orizontala a miscarii terenului $a_g = 0.35g$ si perioada $T_c = 1,6$ sec.
- Cantitatea de precipitatii medii multianuale , masurate intr-o perioada de 10ani, este de 588mm.
- Vanturile dominante bat din directiile NE si E, 14,9% respectiv 13,3%, iar presiunea de referinta a vantului are valoarea de 0,6 kPa.
- Incarcarea din zapada este de 2kN/mp.

3.6. ANALIZA FONDULUI CONSTRUIT

Fondul construit al zonei studiate este reprezentat de constructii cu functiuni diverse, marea majoritate vechi .

In zona se afla si o serie de constructii reprezentative ale orasului.

Astfel pe strada Neagoe Basarab se afla Biserica Sfanta Vineri, constructie realizata intre anii 1875 si 1880 , constructie cu valoare arhitecturala si istorica aflata pe Lista Monumentelor Isorice ale Judetului Prahova, avand codul PH-II-a-B-20992

Adiacent parcelei studiate se afla si Scoala Gimnaziala Sfanta Vineri Ploiesti, constructie moderna avand un regim de inaltime P+2.

Pe parcela vecina amplasamentului studiat se afla o constructie noua cu regim de inaltime P+2 amplasata foarte aproape de aliniament.

Restul fondului construit al zonei este reprezentat de constructii cu regim de inaltime P si P+1, o parte dintre ele avand valoare arhitecturala dar fiind neingrijite.

Pe parcela studiată există 4 construcții dispuse perimetral. Clădirea principală C1 care adaposteste gradinita, este o constructie veche, fara valoare arhitecturala sau istorica avand regimul de inaltime P.

Celelalte constructii C2, C3, C4 sunt niste constructii anexe, total degradate si deteriorate.

3.7. TIPUL DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR

Parcela de teren studiata in acest proiect are o suprafata de 2660 mp si este proprietatea publica a Municipiului Ploiesti. Parcelele adiacente cuprinse in studiu sunt fie proprietate publica a Municipiului Ploiesti (Scoala Sfanta Vineri) fie proprietati private ale persoanelor fizice si juridice.

3.8. ECHIPARE EDILITARA

Pe Str. Postei sunt pozitionate toate tipurile de retele edilitare.

4. REGLEMENTARI

4.1. OBIECTIVE NOI SOLICITATE

Municipalitatea ploiesteană în calitate de proprietar al imobilului aflat pe strada Postei la nr. 23, dorește amenajarea unei noi gradinite cu program prelungit care să funcționeze în condiții moderne de igienă și siguranță. Actuala construcție nu mai corespunde exigentelor sanitare și de siguranță în exploatare.

Se dorește amenajarea unei noi construcții care să găzduiască o gradinită modernă care să funcționeze cu program prelungit.

Noul obiectiv solicitat trebuie să fie realizat cu respectarea legislației actuale. Astfel se va respecta normativul nr. 5 / N din 22 / 01 / 1997 privind proiectarea, realizarea și exploatarea construcțiilor pentru gradinite de copii. De asemenea va fi respectat și ordinul 1955 din 1995 pentru aprobarea normelor de igienă privind unitățile pentru ocrotirea, educarea și instruirea copiilor și tinerilor.

Obiectul acestui PUD îl constituie de fapt modul de conformare și amplasare a noii construcții pe parcelă, modul de amenajare a parcelei, rezolvarea acceselor și a circulațiilor.

Se va studia modul de conformare și amplasare pe parcelă a viitoarei construcții astfel încât această construcție să poată funcționa la parametrii optimi fără a fi afectată sau a afecta în mod negativ vecinătățile.

4.2. FUNCTIONALITATEA, AMPLASAREA SI CONFORMAREA CONSTRUCȚIILOR

În urma analizei efectuate în teren se constată necesitatea demolării tuturor construcțiilor existente. Aceste construcții vor putea fi menținute însă până la finalizarea construcției noi.

Conformarea volumetrică a noii gradinite propuse a rezultat în urma constrângerilor impuse pe de o parte de forma, dimensiunile și orientarea parcelei, de exigentele impuse de normativele de proiectare menționate mai sus și pe de altă parte din constrângerile legate de fondurile alocate pentru realizarea investiției. S-a ținut cont de asemenea și de elementele de vegetație valoroase existente pe teren.

Astfel a rezultat o construcție compactă având o formă dreptunghiulară în plan, având o lungime de 38,20m și o lățime de 16,60m. Accesul principal va fi amplasat în partea de nord-vest a clădirii. Este propus și un al doilea acces în partea de sud-est a construcției. Acest acces va fi și accesul de aprovizionare.

Edificabilul propus prin PUD (vezi planul nr. 3 -Reglementari urbanistice) va avea o lungime de 39,20m si o latime de 19,10m. Limita edificabilului propus mentine o distanta de 2,00m fata de limita de proprietate din partea de nord-vest, 2,35m fata de limita de nord-est in zona cea mai ingusta, 6,70m fata de calcanul cladirii vecine amplasate pe latura de sud-est si deasemenea 6,70m fata de limita de nord vest a parcelei. Edificabilul propus include si o zona separata fata de zona cladirii principale, prevazuta mentru amenajarea unui foisor de lemn.

In conformitate cu normativul 5 / N din 22 / 01 / 1997 au fost prevazute toate spatiile necesare functionarii la parametrii optimi ai gradinitei cu program prelungit.

Astfel au fost propuse 4 sali de grupa, cate doua pe fiecare nivel. Fiecare sala de grupa va fi impartita in doua, zona pentru joc si activitati si zona pentru odihna. Orientarea salilor va fi pe directia SV. Constructia va fi prevazuta cu bucatarie, spalatorie, uscatorie si calcatorie.

Constructia va avea regimul de inaltime de D+P+1.

Constructia propusa va fi retrasa fata de limita de proprietate de pe latura de nord-vest cu 2,00m si fata de limita parcelei de pe latura de nord-est cu 3,00m in zona cea mai ingusta. Fata de aliniament se mentine o retragere de 7,85m.

Cladirea va fi retrasa fata de axul strazii Postei cu 28,50m.

4.3. CAPACITATE, SUPRAFATA DESFASURATA

Suprafata construita a noii constructii va fi de 592mp, iar suprafata desfasurata va fi de aproximativ 1447mp. Se propune deasemenea si amenajarea unui foisor de lemn cu suprafata de 20mp. Acest foisor se va amenaja intr-o etapa ulterioara, in functie de fondurile de care va dispune municipalitatea.

	mp	%
Suprafata construita	630,00	23,7
Suprafata pavata (alei si parcar)	804,00	30,2
Suprafata amenajari joc	428,00	16,1
Suprafata verde	798,00	30,0
TOTAL	2660,00	100

4.4. INTEGRAREA NOILOR CONSTRUCTII, INTERVENTII ASUPRA CLADIRILOR EXISTENTE

Prin demolarea constructiilor vechi si fara valoare arhitecturala si realizarea unei constructii moderne cu finisaje de calitate superioara si o cromatica adecvata a fatadelor, prin regimul de inaltime si aspectul exterior noua constructie va contribui la imbunatatirea imaginii urbane a zonei.

Realizarea noii constructii retrase fata de aliniament, mentine un ritm prezent in mare masura dealungul strazii Postei si de asemenea pune in valoare constructia aflata la numarul 21 pe strada Postei, o cladire veche cu valoare arhitecturala.

Gabaritul noii constructii va fi in acord cu specificul zonei si nu va contrasta cu nimic fata de restul cladirilor din zona.

Arhitectura noii constructii, materialele de constructie de buna calitate si cromatica fatadelor vor contribui la integrarea noii constructii in ansamblul urban al zonei

Regimul de inaltime propus pentru noua gradinita este de D+P+1 E, iar inaltimea maxima a constructiei – (masurata la atic) va fi de 7,05m.

Gradinita propusa va avea un acoperis tip terasa, prevazut cu un atic.

Constructia noua propusa va trebui sa respecte prevederile legate de insorire cuprinse in Ordinului nr. 119/2014 pentru aprobarea *Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei* modificat prin OMS nr. 994/2018.

In acest sens se va analiza la faza de autorizatie de construire distanta exacta intre constructia propusa si cladirea de pe parcela vecina ce prezinta ferestre catre parcela studiata. In cazul in care distanta intre cele doua cladiri este mai mare sau egala cu inaltimea gradinitei propuse (7,05m), conditiile de insorire sunt respectate. In cazul in care distanta este mai mica de 7,05m, si ferestrele orientate catre gradinita propusa sunt ale camerelor de locuit, atunci se va intocmi un studiu de insorire, care va determina cu exactitate daca sunt indeplinite prevederile legale.

4.5. CIRCULATIILE CAROSABILE, PIETONALE SI PARCARI

Accesul pietonal cat si cel auto pe parcela se vor realiza din strada Postei. Deasemenea este prevazut si un al doilea acces auto in partea de nord a parcelei, un acces pentru situatii de urgenta. Acest acces se va realiza din curtea de sport a Scolii Sfanta Vineri si va fi folosit doar in situatii de urgenta. (Gradinita nr. 23 si Scoala Sfanta Vineri sunt unitati de invatamant de stat aflate in administrarea Municipiului Ploiesti); (este indeplinita astfel exigenta prevazuta la pc. 4.6.2. in Regulamentul General de Urbanism – se vor asigura 2 accese carosabile separate pentru evacuari in caz de urgenta).

Accesul auto din strada Postei va avea o latime de 6,00m. Vor fi realizate 10 locuri de parcare in partea de sud a parcelei aproape de acces. Circulatia auto va fi prelungita pana in partea de est a parcelei, pentru a facilita aprovizionarea.

Circulatia pietonala se va face separat de circulatia auto si se va realiza prin intermediul unei alei cu latimea de 2,5m. Aleea pietonala de acces in gradinita va fi agrementata cu 4 pergole din fier forjat, montate pe fundatii de beton. Aceste pergole vor sustine si plante agatatoare decorative (tecoma radicans si Ionicera japonica). Din aleea principala a fost proiectata si o alee in forma semicirculara. Adiacet acestei alei pietonale se vor monta 5 banci cu cadru metalic si rigle de lemn.

In zona libera cuprinsa intre aleile pietonale se propune amenajarea unui foisor de lemn cu aspect decorativ. In acest foisor vor putea fi realizate si activitati cu copii in aer liber, dar el va fi si un bun loc de asteptare pentru parinti sau bunici.

Intrucat parcela studiata are iesire doar catre o singura strada (strada Postei), iar deschiderea catre aceasta nu este foarte generoasa, s-a realizat un singur acces auto catre circulatiile publice. Totusi pentru asigurarea prevederilor cuprinse in cadrul Regulamentului General de Urbanism (pc. 4.6), se propune realizarea unui acces de evacuare in caz de urgenta prin curtea Scolii Sf. Vineri.

Intrucat gradinita propusa va avea o capacitate de 4 grupe, numarul cadrelor didactice va fi de 4-5 persoane. In conformitate cu prevederile Regulamentulu General de Urbanism (pc. 5.6.1. – 3-4 locuri de parcare la 12 cadre didactice) numarul de locuri de parcare propuse 10 este acoperitor pentru functionarea in bune conditii a gradinitei.

În fața parcelei, păstrându-se conformația trotuarului actual, au fost prevăzute și 3 locuri de parcare laterale pentru părinții sau însoțitorii copiilor.

Amenajările aferente grădinitei nu vor afecta circulațiile publice existente sau viitoare, astfel nu vor fi afectate prevederile cuprinse în Planul de Mobilitate Urbana Durabilă pentru Polul de Creștere Ploiești (PMUD) pentru strada Postei.

4.6. OCUPAREA ȘI UTILIZAREA TERENULUI

Prin Regulamentul Local de Urbanism al Planului Urbanistic General al municipiului Ploiești, se propun pentru zona situată în U.T.R. N22 următoarele valori pentru:

- Procentul de ocupare al terenului = 50%
- Coeficientul de utilizare al terenului = 1,5

Indicatorii urbanistici pentru clădirile existente POT= 33%, CUT=0,3

Indicatorii urbanistici noi propuși vor fi POT= 23,7%, CUT=0,6

Pe lângă zona ocupată de construcții și circulații, au fost prevăzute și spații de joacă pentru copii și spații verzi decorative.

Obiectivul propus a fost proiectat în conformitate cu normativul nr. 5 / N din 22 / 01 / 1997 privind proiectarea, realizarea și exploatarea construcțiilor pentru grădinite de copii. Grădinita propusă va avea o capacitate de 4 grupe a câte 20 de copii. Întrucât parcela are o suprafață de 2660mp, sunt respectate prevederile cuprinse în Regulamentul General de Urbanism (anexa 2 pc. 2.2.2. - asigurarea unui minim de teren de 22mp / copil) (80 copii x 22 mp/copil = 1760mp).

Tot în cadrul acestui punct al Regulamentului General de Urbanism se stabilește un POT maxim de 25% pentru construcțiile de învățământ. POT-ul propus prin PUD este de 23,7% și astfel este îndeplinită și această exigență.

Terenul liber a fost împărțit în mai multe zone.

Astfel a fost prevăzut un loc de joacă dotat cu echipamente de joacă destinate celor 2 grupe de vârstă 2-3 ani și 4-6 ani. Acest loc de joacă va fi prevăzut cu o suprafață antitrauma turnată. A fost propus și un mini – teren de sport multifuncțional (mini-fotbal, mini-baschet). Pentru a putea facilita controlul copiilor în timpul activităților în aer liber, spațiile de joacă vor fi prevăzute cu garduri decorative de lemn, viu colorate.

A fost menținută și o zonă destinată activităților în aer liber ce se recomandă a fi gazonată și agrementată cu plante ornamentale.

În partea centrală a parcelei a fost propusă realizarea unei zone cu flori în vecinătatea foisorului.

4.7. ASIGURAREA UTILITĂȚILOR

Zona în care se află terenul beneficiarului este echipată cu majoritatea tipurilor de rețele de care dispune municipiul Ploiești la ora actuală. În acest sens menționăm că noua construcție va fi racordată la rețelele de echipare edilitară și anume:

- alimentarea cu apă
- alimentare cu energie electrică
- telecomunicații
- alimentare cu gaze

- canalizare

4.8. REGIMUL JURIDICA AL TERENURILOR

Terenul cu o suprafata de 2660mp pe care urmeaza a fi amplasata gradinita este proprietatea publica a Municipiului Ploiesti.

5. CONCLUZII

5.1. CONSECINTELE REALIZARII OBIECTIVULUI PROPU

Dat fiind faptul ca in momentul de fata pe parcela studiata se afla niste constructii vechi si degradate, realizarea unei gredinite noi din materiale durabile, cu finisaje de buna calitate, si avand un grad ridicat de comfort si siguranta nu poate fi decat o investitie benefica ce se inscrie in procesul firesc de imbunatatire a a fondului construit si de valorificare eficienta a terenului in cadrul zonelor urbane.

Realizarea unei constructii de invatamant prescolar cu dotari moderne la standarde europene cu respectarea legislatiei in vigoare, in contextul unei crize de spatiu pentru invatamantul prescolar la nivelul Municipiului, reprezinta o necesitate dar si o prioritate pentru municipalitate.

5.2. MASURI CE DECURG IN CONTINUAREA PUD

- inaintarea documentatiilor pentru obtinerea avizelor
- inaintarea PUD pentru avizare
- dupa aprobarea PUD urmeaza elaborarea documentatiei pentru eliberarea Autorizatiei de Construire.

Intocmit
Urb. Vladimir Cazan