



MEMORIU JUSTIFICATIV

CAP I. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

Obiectiv : **INTOCMIRE PLAN URBANISTIC DE DETALIU
CONSTRUIRE LOCUINTA P+1E, IMPREJMUIRE TEREN**

Amplasament : jud. Prahova, mun. Ploiesti, str. Ghighiului, nr.32C, tarla 38, parcela A 568/4, nr. Cad. 146128,

Beneficiari : **COSTEA GEORGE-MIHAITA
COSTEA ANA-MARIA-LOREDANA,**
cu domiciliul în Ploiesti, str. Aleea Chimiei, nr. 1A, bl. 9, sc. B, et. 3, ap.15.

Proiectant

Specialitate urbanism : **S.C. ARHICITY OFFICE S.R.L.
C.U.I. RO25571240; J29/873/19.05.2009
Arh. Sorina State
Mob. 0723 640 684**

1.2. OBIECTUL LUCRARI

La comanda beneficiarului **COSTEA GEORGE-MIHAITA.**, s-a intocmit documentatia **PUD pentru CONSTRUIRE LOCUINTA P+1E, IMPREJMUIRE TEREN** cu amplasamentul in Ploiesti, str. Ghighiului, nr. 32C, tarla 38, parcela A 568/4, nr. cad. 146128, Prahova

CAP II. INCADRAREA IN ZONA

2.1. CONCLUZII DIN DOCUMENTATII APROBATE

Conform Certificatului de Urbanism nr. 1086/ 23.11.2020, terenul este situat în intravilanul municipiului Ploiesti in subzona M3 si L1a, conform PUZ aprobat prin HCL nr. 172 / 23.05.2008, prelungit cu HCL nr. 172 / 29.04.2013 pentru care sunt prevăzute următoarele reglementări urbanistice :

M3 : subzona mixta cu cladiri avand regim de construire continuu sau discontinuu si inaltime maxime P+4E - partial

L1a: zona locuintelor individuale si colective mici cu max P+2E in regim de construire continuu sau discontinuu , pe aceasta zona se poate construi doar pe baza unui PUD.

Funcțiunea dominantă : locuinte individuale si colective mici cu regim de inaltime P+2E



Funcțiuni complementare : echipamente publice specifice zonei rezidențiale, scuaruri publice

Utilizări permise : locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2E în regim de construire continuu sau discontinuu echipamente publice specifice zonei rezidențiale, scuaruri publice, în zona de reglementări L1a se poate construi doar pe baza unei documentații de urbanism PUD.

- Regim de aliniere al construcțiilor la min 9m față de axul drumului de servitute existent
- indicatori urbanistici conform PUZ aprobat : POT max=45%; CUT max=1.3

TEREN CARE A GENERAT STUDIUL, S=1000.05mp din măsurători

- deschidere la drumul de servitute existent

În prezent terenul este liber de construcții.

CAP III. SITUAȚIA EXISTENTĂ

3.1. TIPUL DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR

Terenul ce a generat PUD este proprietatea soților Costea George-Mihaila și Costea Ana-Maria-Loredana conform Contract de Vanzare autentificat sub nr. 532 din 16.04.2020 la Uniunea Națională a Notarilor Publici Biroul Individual Notarial Onea Lucia cu sediul în Comarnic, str. Republicii nr. 1, jud. Prahova și a Extrasului de Carte Funciara eliberat de O.C.P.I. Prahova.

3.2. LIMITE ȘI VECINATĂȚI

- **VECINATĂȚI**

Amplasamentul propus se învecinează cu:

La nord : nr. Cad. 144184

La est : nr. Cad. 142338

La sud : nr. Cad. 146129

La vest : drum de servitute nr. Cad. 146934

- **RETRAGERI CONFORM PUZ HIPODROM APROBAT CU HCL nr. 172 / 23.05.2008**

pentru zona funcțională M3

-retragerea față de limitele laterale minim 5,00 m

-retragere față de limitele posterioare minim 6,00 m;

-clădirile vor respecta între ele distanța de minim 6,00 m;

pentru zona funcțională L1

-retragerea față de limita posterioară a parcelei-minim 5 metri;

-clădirile izolate se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei-3 metri;

-stationarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;

-toate clădirile vor fi racordate la rețelele-tehnico edilitare publice;

-spațiile dintre aliniamentul parcelelor și alinierea către stradă a clădirilor vor fi obligatoriu plantate;

- **RETRAGERI FAȚA DE CONSTRUCȚII ȘI VECINATĂȚI, PROTECȚII**



Retragere fata de axul drumului de servitute existent va fi de 8.00m (pana la limita edificabilului).

- Față de limita de proprietate din est si vest retragerea impusa va fi de 5 m (pana la limita edificabilului).
- Fata de limita de proprietate din nord si sud retragerea impusa va fi de 3 m (pana la limita edificabilului).

3.3 ACCESIBILITATE

Accesul auto va fi asigurat din str. Ghighiului prin drumul de servitute existent nr. cad. 146934.

Terenul incadrat intre nr. cad. 146934 si nr. cad. 137167 este edificat pe teren ca si drum. Conform adresei nr. 10219 din 03.06.2021 emisa de catre Directia Gestiune Patrimoniu, Serviciul Inventariere si Evidenta Bunuri terenul incadrat intre nr. cad. 146934 si nr. cad. 137167 face parte din T38 A531 si dupa punerea in posesie, se va analiza posibilitatea de schimbare a categoriei de folosinta in DRUM, insa aceasta procedura este de durata si de aceea accesul la terenul ce face obiectul prezentei documentatii aflat in proprietatea dl. Costea George-Mihaita si a dnei. Costea Ana-Maria-Loredana se va rezolva in 2 etape:

- Etapa 1 – provizorie prin drumul de servitute existent – nr. Cad. 146934 ce va avea un profil transversal a1-a1 si a-a. - plansa U03 si U06.
- Etapa 2 – definitiva ce se va realiza conform Studiului de Fundamentarea a Circulatiei dupa rezolvarea situatiei juridice a terenului aflat intre nr. Cad. 146934 si nr. Cad. 137167 – edificat pe teren ca si drum si dupa supralargirea Strazii Ghighiului conform profilului transversal propus prin PUZ HIPODROM aprobat prin HCL nr. 172 / 23.05.2008, prelungita cu HCL nr. 172 / 29.04.2013.

3.4 OCUPAREA TERENULUI

In prezent terenul este liber de constructii

3.5 CARACTERUL ZONEI, ASPECTUL ARHITECTURAL – URBANISTIC, DESTINATIA CLADIRILOR

Avand in vedere caracterul relativ eterogen al zonei, din punct de vedere estetic si functional, o completare a fondului construit cu o functiune specific rezidentiala este benefica.

Se remarca faptul ca acest fond construit sufera in prezent o puternica transformare. O caracteristica foarte importanta a zonei studiate in acest PUD este constituita de faptul ca amplasamentul are o buna pozitionare fata de arterele de circulatie in zona, accesibilitatea si vizibilitatea recomandandu-l pentru functiunea propusa prin proiect.

3.6. CONCLUZIILE STUDIILOR GEOTEHNICE

Din punct de vedere morfologic : terenul este aproximativ plan si orizontal .

Conditii seismice in conformitate cu P 100 /1-2013, amplasamentul se situează in zona cu valoarea de varf a acceleratiei terenului pentru proiectare $a_g=0,35$, $IMR=225$.

Perioada de colt a spectrului de raspuns $T_c = 1.6$ sec.

Incarcari date de vant : -presiunea de referinta a vantului mediata pe 10min la 10m si 50 ani interval mediu de recurenta : 0.4kPa, incarcari date de zapada : incarcarea pe sol pentru o perioada de revenire de 50 ani este de 2kN/mp.



In concluzie terenul este stabil, ferit de riscuri naturale, considerat bun de fundare, se incadreaza in categoria geotehnica 1 conf. NP 074/2007).

Terenul cercetat nu pune probleme din punct de vedere al stabilitatii generale (nu prezinta la suprafata semnele exterioare specifice fenomenelor fizico-geologice active).

In subteranul zonei nu sunt prezente saruri solubile sau nisipuri lichefiabile care, in conditii specifice (dizolvare datorate infiltrarii apelor sau socuri seismice) ar putea sa dea deformari nedorite la suprafata terenului.

Conform normativului P 100/1-2013 – zonarea teritoriului Romaniei in termeni de valori de varf ale acceleratiei terenului de proiectare ($a_g = K_s \cdot g$) pentru cutremure avand intervalul mediu de recurenta $IMR=225$ ani, municipiul Ploiesti se incadreaza la $K_s=0,35$, iar conform zonarii teritoriului Romaniei in raport de valorile perioadei de control (de colt) la $T_c=1,6$.

Riscul geotehnic e redus, deci amplasamentul poate fi incadrat in: **categoria geotehnica 1.**

Apa subterana este prezenta in sol la o adancime de 5,00m.

Stratificatia intalnita in zona e urmatoarea:

- 0,00 – 0,50m – sol vegetal
- 0,50 – 1,80m – praf argilos galben cafeniu cu intercalatii cenusii si ruginii, concretiuni, plasticitate mijlocie, vartos, compresibilitate mare
- 1,80 – 3,20m – nisip argilos galben cafeniu cu intercalatii cenusii si ruginii, pietris mic, plasticitate mijlocie, vartos
- 3,20 – 6,00m – pietris cu nisip prafos galben cafeniu

Pamanturile prezente in verticala locului sunt roci bune de fundare conform prevederilor NP 074/2014 si admit fundarea directa, precum si calculul definitiv al fundatiilor pe baza presiunilor conventionale.

Se recomanda fundarea directa a locuintei pe orizontul de praf nisipos la adancimea de minim 1,00m fata de nivelul actual al solului cu folosirea presiunii conventionale $p_{conv} = 240ka$ – conform NP 112/2014 (pentru fundatii cu adancime $D_f = 2,00m$ si latime $B = 1,00m$). Pentru alte adancimi de fundare sau latimi ale fundatiilor, valoarea presiunii conventionale se va corecta conform prevederilor normativului mentionat, anexa D.

3.7 ECHIPARE EDILITARA

Din punct de vedere al echiparii tehnico-edilitare in zona studiata sunt prezente retele de:

- alimentare cu energie electrica 0.4KV si 20KV amplasate pe strada Ghighiului conform plan U04 si a avizului nr. 49165 din 01.03.2021
- alimentare cu gaze naturale, amplasate pe strada Ghighiului conform plan U04 si a avizului nr. 316.067.667 din 19.02.2021
- alimentarea cu apa, amplasate pe strada Ghighiului conform plan U04 si a avizului nr. 076 din 23.02.2021

De-a lungul drumului de servitute este prezenta o conducta suport metalic pentru fibra optica detinuta de CONPET SA conform aviz nr. 7213 din 01.03.2021.

Conditii tehnice din aviz Conpet S.A. :

- Nu se va executa nici un fel de lucrare in zona conductei suport metallic fibra optica decat sub directa supraveghere a reprezentantului CONPET SA

- Lucrarea in zona conductei se va face fara sa afecteze actualul amplasament in profil longitudinal si transversal



- Se interzice amplasarea de constructii (casa, garaj, anexe, etc.) la mai putin de 5 m de conducta administrate de CONPET S.A. (conform Ord. nr. 196/2006 al ANRM)
- Imprejmuirea in zona de paralelism, cu conducta noastra, se va face fara fundatie continua, din elemente usor demontabile (plasa de sarma)
- Utilitatile si bransamentele (L.E.S., apa, canalizare, etc.) in zona de intersectie cu conducta administrata de CONPET S.A., vor subtraversa la 0.5m de generatoarea inferioara a conductei si vor fi protejate in tub de protectie metalic de 5m de o parte si de alta a conductei, iar in zona de paralelism se vor amplasa la minim 5m de conducta administrate.
- Se interzice suprainaltarea cotei actuale a terenului sau plantarea de pomi si arbusti cu radacini mai mari de 0.5m in zona de protective a conductei (zona de protective este de 5m de o parte si de alta a conductei)
- Se interzice depozitarea de pamant, material si stationarea de utilaje grele in zona de protective a conductei.

CAP IV. REGLEMENTARI

4.1. OBIECTIVE NOI SOLICITATE

In conformitate cu intentia beneficiarului si cu scopul emiterii Certificatul de Urbanism nr. **1086/ 23.11.2020**, obiectivul acestui P.U.D. este reglementarea modului de conformare si amplasare cu respectarea indicatorilor urbanistici precizati in PUZ si ulterior obtinerea Autorizatiei de construire pentru **CONSTRUIRE LOCUINTA P+1E, IMPREJMUIRE TEREN.**

4.2. FUNCTIONALITATEA, AMPLASAREA SI CONFORMAREA CONSTRUCTIILOR

Pozitia terenului in cadrul localitatii si dinamica imobiliara sunt factorii motori ai dezvoltarii si mobilarii acestui amplasament.

Regimul de inaltime propus P+1E , se mentine in limitele stabilite prin PUZ aprobat cu HCL 172/23.05.2008 si 172/29.04.2013 si se armonizeaza cu inaltimile constructiilor invecinate.

Suprafata EDIFICABIL PROPUS = 450mp;

Suprafata desfasurata =1300mp

P.O.T. propus = 45%

C.U.T. propus = 1.30

CARACTERISTICI CONSTRUCTIE – LOCUINTA P+1E

Fundatii continue de beton armat. Structura de zidarie cu stalpi, grinzi, centura si placa din beton armat. Se propune un acoperis tip sarpanta din lemn cu invelitoare din tabla plana.

Constructia propusa, prin conformare, volumetrie si aspect exterior, nu va trebui sa intre in contradictie cu aspectul general al zonei si nu va deprecia valorile general acceptate ale urbanismului si arhitecturii; Culorile pentru fatade vor fi armonizate, fiind interzise culorile stridente. FINISAJELE PROPUSE SUNT: TENCUIALA DECORATIVA ALBA , TABLA PLANA GRI, TAMPLARIE PVC GRI.

SUPRAFATA CONSTRUITA PROPUSA 124.80mp

din care: Locuinta Sc=92.70mp, Sd=172.70mp

Terase acoperite S=32.10mp

SUPRAFATA DESFASURATA PROPUSA 204.80mp

INDICATORI URBANISTICI PROPUSE:



POT = 12.50%

CUT = 0.21

Se va asigura un loc de parcare neacoperit.

Constructia propusa va fi amplasata fata de limita de proprietate din partea de vest 6.12m ; fata de limita de proprietate din nord 5.00m ; fata de limita de proprietate din est 6.00m ; fata de limita de proprietate din sud 27.57m.

BILANT TERITORIAL

NR. CRT.	FUNCTIUNI					
	EXISTENT			PROPOS		
1	ZONA MIXTA M3 (interdictie de construire)	108.60mp	10.85%	ZONA MIXTA M3	108.60mp	10.85%
2	ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE L1 (interdictie de construire)	891.45mp	89.15%	ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE L1	891.45mp	89.15%

CONFORM OMS 119/2019 - Norme de igienă referitoare la zonele de locuit,

Articolul 3

(1)Amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum 1h1/2 ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate.

(2) În cazul în care proiectul de amplasare a clădirilor evidențiază că distanța dintre clădirile învecinate este mai mică sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, se va întocmi studiu de însorire, care să confirme respectarea prevederii de la alin. (1).

Avand in vedere distanta de 5.00m si 6.00m fata de limita de proprietate din nord si est si inaltimea constructiei propuse de 8.25 m se respecta prevederile OMS 119/2019 si nu este necesara intocmirea unui studiu de insorire.

- REGIM DE INALTIME PREVAZUT PRIN PUZ HIPODROM APROBAT CU HCL nr. 172 / 23.05.2008

pentru zona functionala M3

= zona mixta cu cladiri avand regim de construire continuu sau discontinuu si inaltime maxime P+4 niveluri – partial

pentru zona functionala L1

= locuinte individuale si colective mici cu maxim P+2 niveluri in regim de consturire continuu sau discontinuu;

4.3. CIRCULATIILE CAROSABILE SI PIETONALE, PARCARI

Accesul auto si pietonal va fi asigurat din str. Ghighiului prin drumul de servitute existent nr. Cad. 146934 propus a se amenaja conform studiului de fundamentare a circulatiei in 2 etape. Etapa 1 – provizorie si etapa 2 - definitiva.

Se propun alei carosabile/pietonale si platforma carosabila destinata parcarii, pentru un autovehicul reprezentand max 35% din suprafata totala a terenului (S=62.30mp)

Etapa 1 -provizorie



Conform profil transversal a1-a1 – un tronson in lungime de 91,20 m se propune amenajat in etapa provizorie , avand urmatoarele elemente : 5,50 m parte carosabila
Conform profil transversal a-a – un tronson in lungime de 87,00 m se propune amenajat in etapa provizorie , avand urmatoarele elemente : 3,50 m parte carosabila
Racordarea dintre drumul de acces propus si Strada Ghighiului se va realiza prin raze de 6,00 m pe latimea de 3,50 m.
Se va realiza o platforma de intoarcere ce va inlesni circulatia si deservi ocazional pentru ISU si Salvare.

Etapa 2 -definitiva

Conform profil transversal a-a – drumul in lungime de 175,60 m si se propune amenajat in etapa definitiva , avand urmatoarele elemente : 5,50 m parte carosabila si 2 x 1,00 m trotuar
Racordarea dintre drumul de acces propus in etapa definitiva si Strada Ghighiului se va realiza prin raze de 6,00 m pe latimea de 5,50 m .
Se va realiza o platforma de intoarcere ce va inlesni circulatia si deservi ocazional pentru ISU si Salvare.

Deasemeni in etapa definitiva s-au preluat elementele geometrice caracteristice ale strazii Ghighiului , conform profil transversal 3-3 similar cu cel din PUZ Hipodrom, avand urmatoarele elemente: 2 x 7,00 m parte carosabila, 2 x 2,00 m trotuare, 2 x 2,00m spatii verzi. Ampriza totala fiind de 22,00 m cu largire simetrica fata de axul existent al Strazii Ghighiului. In incinta studiata d-nului Costea se va amenaja o platforma carosabila (5,00 x 4,00 m) cu accesibilitate directa din drumul de acces , ce va deservi ca parcare pentru viitoarea locuinta .

4.4. SPATII VERZI

Prin modul de amplasare al constructiilor si prin amenajarea platformei carosabile aferente parcarii se configureaza si suprafata destinata spatiilor verzi reprezentand min 20% din suprafata totala a terenului.

4.5. ASIGURAREA UTILITATILOR

Terenul dispune de retele edilitare la toate utilitatile care exista in zona.
Alimentarea cu apă va fi racordata la reseaua existenta în zonă ce aparține SC APANOVA .
In zonă exista rețea de gaze a S.C. Distrigaz –SUD , rețea electrică a SC Electrica SA .

Se propune extinderea retelelor edilitare existente in zona (pe strada Ghighiului – retea apa potabila, retea gaze naturale si retea electrica) prin drumul de servitute pana la locuinta ce face obiectul prezentei documentatii conform plansa U04.

CAP V. CONCLUZII

5.1. MASURI CE DECURG IN CONTINUAREA PUD-ului

Aprobarea PUD-ului conduce la:

- elaborarea documentatiei pentru eliberarea Autorizatiei de Construire si obtinerea acesteia
- elaborarea documentatiei de executie
- construirea obiectivului propus



S.C. ARHICITY OFFICE SRL
C.U.I. RO25571240 J29/873/19.05.2009
STR. ALEEA SCOLII ,NR. 3, PLOIESTI, PRAHOVA

5.3. CONCLUZII

Prin acest P.U.D. se mentin destinatiile si zonele functionale aprobate in P.U.Z. si P.U.G. precum si indicatorii urbanistici maximi POT = 45%, CUT= 1.3, regimul de inaltime si regimul de aliniere.

Intocmit,
Arh. Sorina State

