

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

Construire Bloc de Locuinte P+3E

Amplasament :
Jud. Prahova, municipiul Ploiesti
Strada Paltinis nr.52
Beneficiar :
SC TOTAL AUTO EMPIRE SRL

PROIECT NR 28 / 2021
DATA : iulie 2021

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

PLANSĂ 1	INCADRAREA IN ZONA	sc: 1 / 5000
PLANSĂ 2	SITUATIA EXISTENTA CONFORM P.U.G.	sc: 1 / 500
PLANSĂ 3	REGLEMENTARI URBANISTICE	sc: 1 / 500

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 bloc de locuinte P+3E**

- Amplasament: Strada Paltinis nr.52, PLOIESTI
- Faza de proiectare PLAN URBANISTIC DE DETALIU
- Initiator: **SC TOTAL AUTO EMPIRE SRL**
- Proiectant ***Sef proiect coordonator*** : Arh. Anca Poli
Proiectat / Desenat : C.Arh. Andrei Barbul ;C.Arh. George Ene
- Data elaborarii Iulie 2021

1.2. OBIECTUL LUCRARIII

La comanda initiatorului **SC TOTAL AUTO EMIPRE SRL** , s-a intocmit documentatia PLAN URBANISTIC DE DETALIU – **Construire bloc locuinte P+3,imprejmuire decorativa, amenajare incinta si accese**, Ploiesti, Stada Paltinis, nr. 52.

Se propune edificarea unei cladiri ce se va dezvolta pe 4 nivele. Blocul de locuinte propus va cuprinde in total un numar de 8 apartamente, cu 2 dormitoare si zona de zi, bai, bucatarie. Pe fiecare nivel se vor regasi 2 apartamente si casa scarii alaturi de circulatia necesara.. In incinta amenajata se vor rezolva un numar de 9 locuri de parcare amplasate pe cele 2 laturi cu acces direct la stari (strada Paltinis si strada Taninului)

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-2 , Lmx, destinatia stabilita pentru aceasta fiind de zona locuinte cu regim mixt de inaltime.

CAP III SITUATIA EXISTENTA

3.1. LIMITE SI VECINATATI

Terenul cu suprafata de 510 mp(din masuratori) aflat in proprietatea beneficiarului are acces direct la strada Paltinis (front la strada de 31.41 ml) si strada Taninului (front la strada de 13.47 ml)fac din terenul beneficiarului unul cu o buna relationare cu straziile existente.

Terenul este delimitat astfel:

- | | |
|--------------|-------------------------------------|
| - catre Nord | – Strada Taninului |
| - catre Est | – Prop.Privata NC140654 / NC 139460 |
| - catre Vest | – Strada Paltinis |
| - catre Sud | – Prop.Privata NC2427 |

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 21.26%, CUT 0.22 avand in vedere faptul ca exista 2 cladiri, corpurile C1 si C2, ce sunt propuse a fi desfiintate. In acest sens au fost déjà demarate procedurile legale.

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, 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

CAP IV REGLEMENTARI

4.1. OBIECTIVE NOI SOLICITATE

Se propune edificarea unei cladiri ce se va dezvolta pe 4 nivele. Blocul de locuinte propus va cuprinde in total un numar de 8 apartamente, cu 2 dormitoare si zona de zi, bai, bucatarie. Pe fiecare nivel se vor regasi 2 apartamente si casa scarii alaturi de circulatia

necesara.. In incinta amenajata se vor rezolva un numar de 9 locuri de parcare amplasate pe cele 2 laturi cu acces direct la stari (strada Paltinis si strada Taninului)

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 – Strada Taninului
-2.3m fata de aliniament existent
-6.25m fata de ax strada Taninului
-65.75m fata de ax Parau Dambu
catre Est – Prop.Privata NC140654 / NC 139460
-2.0m fata de limita de proprietate
catre Vest – Strada Paltinis
-4.35m fata de aliniament existent
-8.00m fata de ax strada Paltinis
catre Sud – Prop.Privata NC2427
-3.25m fata de limita de proprietate

4.2. FUNCTIONALITATEA, AMPLASAREA SI CONFORMAREA CONSTRUCTIILOR

Funtiunea predominanta a zonei se va pastra .

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 amprenteii la sol va fi de

Bloc de locuinte P+3E

SC= 190.70 mp

SCD = 744.05 mp

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

POT = - 37.40%

CUT = - 01.46

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 si reimprespata caracterul de dezvoltare al intregii zone.

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 Paltinis si acces auto pentru spatiile de parcare propuse la strada Taninului. Spatiile de parcare vor fi dispuse pe teren si vor fi in numar de 9.

4.6. SPATII VERZI

Datorita obiectivului propus si a amplasarii in sit , spatiu verde rezultat va fi amenajat in fata si in spatele cladirii, impreuna cu amenajarea celor 9 locuri de parcare .In urma amenajarilor, suprafata de teren amenajata cu spatiu verde va fi de peste 180 mp, raportati la suprafata terenului de 510 mp, rezulta un procent de peste 35.29%.

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 sau la aliniamentul cladirilor existente.

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		Propus	
	mp	%	mp	%
Suprafata construita la sol	112 mp	21.96 %	190.70 mp	37.40 %
Incinta amenajata / circulatie auto si pietonala	0.00 mp	0.0 %	139.22 mp	27.31 %
Spatii verzi amenajate Incluzand dale inierbate	0.00 mp	0.0 %	180.08 mp	35.29 %
Incinta neamenajata	398.00 mp	78.04 %	0.00 mp	0.0 %
Total	510.00 mp	100.0 %	510.00 mp	100.0 %

CAP V CONCLUZII

5.1. CONSECINTELE REALIZARII OBIECTIVULUI PROPUȘ

Avand in vedere caracterul zonei, constructia propusa se va incadra perfect din punct de vedere arhitectural si functional. Obiectul acestui PUD il constituie de fapt modul de rezolvare in interiorul incintei a spatiilor destinate obiectivelor solicitate.

Prin regimul de inaltime si aspectul arhitectural, noua constructie va imbunatati functionalitatea intregii zone.

5.2. MASURI CE DECURG IN CONTINUAREA PUD

- inaintarea PUD pentru analiza si aprobare in Comisia Tehnica de Amenajarea Teritoriului si Urbanism a municipiului Ploiesti
- dupa aprobarea PUD urmeaza elaborarea documentatiei pentru eliberarea Autorizatiei de Construire.



Data: Iulie 2021

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