



PLAN URBANISTIC ZONAL
CONSTRUIRE SALA DE EDUCATIE FIZICA SCOLARA LA
COLEGIUL ECONOMIC "VIRGIL MADGEARU"
STR. RUDULUI, NR. 24,
MUNICIPIUL PLOIESTI

BENEFICIAR:

MUNICIPIUL PLOIESTI

ADRESA:

STR. RUDULUI, NR. 24

PROIECTANT GENERAL:

ORA DESIGN CONCEPT SRL

RO 34055191

B-DUL PIEPTANARI, NR. 53, SECTOR 5

BUCURESTI

Iulie 2019

BORDEROU

A. Documente

Certificat de Urbanism nr. 270/27.03.2019

Acte de proprietate

Avize / acorduri solicitate prin Certificatul de Urbanism

- **Aviz Apa Nova Ploiesti**
- **Aviz Distrigaz Ploiesti**
- **Aviz SDEE Muntenia Nord**
- **Aviz Telekom**
- **Aviz Politia Rutiera Ploiesti**
- **Aviz Comisia Municipala pentru Transport si Siguranta Circulatiei**
- **Directia Judeteana pentru Cultura, Culte si Patrimoniul Cultural National Prahova**
- **Studiu geotehnic**
- **Suport topografic vizat OCPI Prahova**
- **Studiu pentru fundamenatarea acceselor carosabile in incinta**
- **Decizia Etapei de Incadrare APM Prahova**

B. PIESE SCRISE

MEMORIU TEHNIC

- I. Introducere**
- II. Incadrare in zona**
- III. Situatia existenta**
- IV. Propuneri de dezvoltare urbanistica**

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

- I. Prescriptii generale**
- II. Zonificare functionala**
- III. Utilizare functionala**
- IV. Conditii de amplasare si conformare a constructiilor**

C. PIESE DESENATE

- | | |
|------------------------------------------------------|----------------------|
| 1 Incadrare in PUG Municipiul Ploiesti | - sc. 1/5.000 |
| 2 Situatia existenta – Ridicare topografica | - sc. 1/500 |
| 3 Situatia existenta – Zonificare functionala | - sc. 1/500 |
| 4 Reglementari urbanistice | - sc. 1/500 |
| 5 Reglementari – Cai de comunicatie | - sc. 1/500 |
| 6 Reglementari – Regim juridic | - sc. 1/500 |
| 7 Reglementari - Propunere mobilare | - sc. 1/500 |
| 8 Reglementari – Echipare tehnico-edilitara | - sc. 1/500 |



MEMORIU TEHNIC

I. INTRODUCERE

Denumirea proiectului:

PUZ – CONSTRUIRE SALA DE EDUCATIE FIZICA SCOLARA LA COLEGIUL ECONOMIC „VIRGIL MADGEARU”

Adresa:

Strada Rudului, nr. 24, Municipiul Ploiesti

Beneficiar:

MUNICIPIUL PLOIESTI

Proiectant general:

ORA DESIGN CONCEPT S.R.L, cu sediul in Bucuresti, sector 5, B-dul Pieptanari, nr. 53, CUI RO34055191

Data elaborarii:

Iulie 2019

Obiectul lucrarii:

Terenul cu nr. cadastral 133161 este situat in intravilanul municipiului Ploiesti si este domeniu public al municipiului, fiind administrat de Consiliul Local, conform Extrasului de Carte Funciara eliberat in baza cererii nr. 18784/25.02.2019, eliberat de OCPI Prahova.

In imobilul sus-mentionat functioneaza Colegiul Economic “Virgil Madgearu”.

Terenul analizat prin PUZ este amplasat in zona centrala a municipiului Ploiesti, pe str. Rudului, nr. 24 si are o suprafata de 5.978mp din acte, respectiv 5.962mp din masuratori. Pe teren sunt amplasate patru constructii: C1 - spatiu invatamant, C2 – sala sport, C3 – atelier si C4 – cabina poarta si se doreste construirea unei sali de educatie fizica scolara, intrucat sala de sport existent pe teren a fost incadrata, conform raportului de expertiza, in clasa de risc seismic Rs1, cladiri cu risc de prabusire la cutremur.

Prezenta documentatie “PUZ – CONSTRUIRE SALA DE EDUCATIE FIZICA SCOLARA LA COLEGIUL ECONOMIC „VIRGIL MADGEARU” - are ca obiect analiza si evaluarea problemelor functionale si tehnice din zona si stabilirea conditiilor in vederea reglementarii modului de amplasare, dimensionare, conformare si echipare a terenului ce a generat acest studiu, avand in vedere strategia de dezvoltare la nivel zonal si municipal.

Folosinta actuala a terenului este curti-constructii fiind incadrat conform planurilor urbanistice in zona IS - zona pentru institutii si servicii de interes general, subzona IScxr – constructii complexe, cu restrictii de construire pana la elaborare PUD/PUZ.

Terenul ce a generat PUZ are urmatoarele vecinatati:

- la N – locuinte cu regim de inaltime P – P+1+M
- la S – locuinte cu regim de inaltime P – P+1+M
- la E – str. Rudului, locuinte individuale P - P+M
- la V – locuinte cu regim de inaltime P – P+1.

II. INCADRARE IN ZONA

Incadrare in documentatii de urbanism

Conform P.U.G. Municipiul Ploiesti, aprobat prin HCL nr. 209/1999 si prelungit prin HCL nr. 382/2009, imobilul este situat in **UTR – V7 – POT 50%, CUT 1,5**, in zona protejata arhitectural, mai

exact – zona de protecție a tramei stradale, având destinația IS - zona pentru instituții și servicii de interes general, subzona IScxr – construcții complexe, cu restricții de construire până la elaborare PUD/PUZ.

Funcțiunea dominantă: instituții și servicii de interes general cu funcțiuni complexe (cu regim mixt de înălțime, instituții publice aferente zonelor de locuit)

Funcțiuni complementare: activități productive nepoluante, cai de circulație pietonală, spații verzi, scuaruri.

Utilizări admise: locuințe cu regim mixt de înălțime, servicii profesionale, sociale și profesionale, comerț, turism, parcuri publice și aferente funcțiilor admise

Utilizări interzise: orice unități economice poluante și care generează trafic intens; construcții pe parcele care nu îndeplinesc condițiile de suprafață minimă și front la stradă și asigurarea tuturor funcțiilor aferente funcțiunii dominante

Interdicții temporare: oricare din utilizările permise cu condiția elaborării unui PUD/PUZ.

Incadrare în teritoriu

Terenul care face obiectul prezentului studiu, parte din intravilanul Municipiului Ploiești, este situat în zona centrală și este marginit de următoarele repere la nivel de oras:

- la E – str. Rudului, zona centrală
- la N – strada Marasesti
- la S-V – Parcul Tineretului

Zona studiată, în suprafață de 17.595mp, cuprinde proprietățile învecinate de pe laturile de nord, sud și vest ale terenului ce a generat PUZ.

Zona astfel delimitată este încadrată conform PUG Municipiul Ploiești în UTR V7 și cuprinde următoarele subzone funcționale:

- IScxr – construcții complexe, cu restricții de construire până la elaborare PUD/PUZ
- Lmx – subzona predominant rezidențială cu regim mixt de înălțime
- CCR – cai rutiere
- CCri – zona cu restricții pentru rezolvare intersecții.

III. SITUAȚIA EXISTENTĂ

Caracterul zonei, disfuncționalități

Zona supusă studiului se află în intravilanul municipiului Ploiești, în partea centrală, și este definită de un constructii și spații diverse tipologic având un cumul de funcțiuni specific zonei centrale: instituții, cultură, culte, comerț, servicii, locuire individuală (în proporție mică) și locuire colectivă. Particularitatea zonei o reprezintă caracterul eterogen al spațiului urban dat de varietatea parcelarului, a modului de ocupare al acestuia, de calitatea fondului construit și a aspectului arhitectural-urbanistic, toate rezultat al evoluției istorice.

În imediată apropiere, conform PUG Municipiul Ploiești, era prevăzută reconfigurarea tramei stradale, instituindu-se astfel o restricție de construire până la soluționarea traseului și a intersecției propuse. Prin Planul de Mobilitate Urbană Durabilă, traseul și intersecția propuse sunt anulate.

Circulații

Terenul analizat are acces în partea de est la str. Rudului ce are un profil rezultat din carosabil 10m, trotuare de 3m și îmbrăcăminte rutieră din asfalt.

Regim juridic

Din punct de vedere juridic terenul ce a generat PUZ este situat în intravilanul municipiului Ploiești și este domeniu public al municipiului și este în administrarea Consiliului Local conform Extrasului de Carte Funciara eliberat în baza cererii nr. 18784/25.02.2019, eliberat de OCPI Prahova. Terenul se află în zona protejată arhitectural, mai exact – zona de protecție a tramei stradale fără a se afla în vecinătatea unor zone sau clădiri aflate pe listă cu monumente istorice sau de arhitectură, și face parte din zona în care este instituită interdicție de construire până la elaborare PUD/PUZ.

Echipare edilitara

Terenul cu acces din str. Rudului este racordat la utilitatile din zona, respectiv la rețelele de alimentare cu apa, canalizare, distributie gaze naturale si distributie energie electrica.

IV. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

Obiective

Obiectivul general al proiectului il reprezinta construirea unei sali de educatie fizica scolara.

Obiectivul specific ale proiectului fiind:

- Crearea unui regulament adaptat noii functiuni cu respectarea exigentelor specifice constructiei ce urmeaza a fi amplasata pe teren.

Prevederi ale Planului Urbanistic General

Existent - conform P.U.G. Municipiul Ploiesti, aprobat prin HCL nr. 209/1999 si prelungit prin HCL nr. 382/2009, terenul ce a generat PUZ este situat in **UTR – V7** – POT 50%, CUT 1,5 avand destinatia IS - zona pentru institutii si servicii de interes general, subzona IScxr – constructii complexe, cu restrictii de construire pana la elaborare PUD/PUZ.

Terenul ce a generat PUZ este situat partial, in partea de sus-est, in zona cu restrictii de construire in intersectii simple (50ml din centrul intersectiei).

Utilizari admise: locuinte cu regim mixt de inaltime, servicii profesionale, sociale si profesionale, comert, turism, parcuri publice si aferente functiunilor admise

Utilizari interzise: orice unitati economice poluante si care genereaza trafic intens; constructii pe parcele care nu indeplinesc conditiile de suprafata minima si front la strada si asigurarea tuturor functiunilor aferente functiunii dominante

Interdictii temporare: oricare din utilizarile permise cu conditia elaborarii unui PUD/PUZ.

Propunere - CONSTRUIRE SALA DE EDUCATIE FIZICA SCOLARA LA COLEGIUL ECONOMIC „VIRGIL MADGEARU”

Propuneri zonificare functionala, reglementari

Avand in vedere faptul ca pentru imobilul ce a generat PUZ, functiunea este existenta, respectiv Colegiul Economic “Virgil Madgearu”, o serie de conditii specificate in RGU referitoare la constructiile de invatamant nu sunt respectate, iar propunerea de construire a salii de educatie fizica se raporteaza la conditiile existente pe teren.

Suprafata terenului ce a generat PUZ este de 5.962mp si se intentioneaza construirea unei sali de educatie fizica scolara. Astfel, in baza propunerii de construire sala de educatie fizica scolara la Colegiul Economic „Virgil Madgearu”, in concordanta cu prevederile PUG Municipiul Ploiesti si a Regulamentului General de Urbanism, pentru terenul ce a generat aceasta documentatie, se propune instituirea unui nou UTR – **V7a** – specific functiunii de invatamant si adaptat imobilului existent.

Obiectiv: - construire sala educatie fizica scolara.

Amplasarea cladirilor – retrageri minime obligatorii

- la E – retragere minima obligatorie fata de axul strazii Rudului – 19,00m
- la N – se mentine retragerea de 2,00m fata de limita laterala de proprietate (pentru constructia existenta pe teren, C3 - atelier)
 - retragere minim 3,00m fata de limita laterala de proprietate, pentru constructia propusa
- la S - se mentine retragerea de 3,00m fata de limita laterala de proprietate (pentru constructia existenta pe teren, C1 - spatiu invatamant)
 - retragere minim 3,00m fata de limita laterala de proprietate, pentru constructia propusa
- la V – retragere minim 5,00m fata de limita posterioara de proprietate
- fata de constructiile existente pe parcela: - distanta minima 3,00m

Accese auto si pietonale

Terenul ce a generat PUZ beneficiaza de acces carosabil din str. Rudului amplasata in partea de est, strada ce face parte din rețeaua majora de circulatie a orasului.

Având în vedere faptul că pentru imobilul ce a generat PUZ, funcțiunea este existentă, regula cu privire la asigurarea a două accese carosabile separate pentru evacuare în caz de urgență, prevăzută în RGU, nu poate fi aplicată.

Actualmente, strada Rudului are un profil transversal rezultat din carosabil 10m, trotuare de 3m și imbracamintea rutieră din asfalt. Prin PUG Municipiul Ploiești, se propune lărgirea străzii Rudului, ajungându-se la un profil transversal rezultat din carosabil de 14,00m, spații verzi – 2,00m și trotuare de 5,00m. Planul de Mobilitate Urbană Durabilă, ce anulează reconfigurarea tramei stradale în partea de nord a zonei studiate, nu prevede un profil al străzii Rudului, ci doar amenajarea de piste de biciclete și crearea unei noi infrastructuri de troleibuze de-a lungul străzii.

Locurile de parcare necesare se vor amenaja în incintă și vor fi dimensionate conform anexei nr. 5 din HG nr. 525/27.06.1996 privind aprobarea R.G.U., respectiv 3-4 locuri de parcare pentru 12 cadre didactice. Colegiul Economic "Virgil Madgearu", are actualmente un număr de 71 cadre didactice, numărul necesar de locuri de parcare încadrându-se între 18 și 24. În propunerea de mobilare a terenului a fost prevăzut un număr de 19 locuri de parcare, de-o parte și de alta a aleii de acces, fără afectarea arborilor existenți (fata de Avizul Comisie Municipale pentru Transport și Siguranță Circulației, respectiv Avizul Poliției Rutiere, locurile de parcare normate au fost propuse astfel încât vegetația existentă să nu fie afectată). În cazul reconfigurării vegetației existente (transplantare arbori / tăiere arbori degradați doar în baza unui studiu de specialitate și cu respectarea legislației în vigoare), se poate majora numărul de locuri de parcare din zona aleii de acces în incintă.

Echipare edilitară

Terenul este racordat la utilitățile existente în zonă. Construcția propusă prin acest proiect putând fi bransată direct din infrastructura edilitară existentă pe teren, respectiv la rețelele de alimentare cu apă, canalizare, distribuție gaze naturale și distribuție energie electrică.

Spații libere și plantate

Conform RGU, pentru construcțiile de învățământ (școli primare, gimnaziale, licee, școli postliceale și școli profesionale), se prevede amenajarea amplasamentului în patru zone: zona ocupată de construcții, curtea de recreație, terenuri și instalații sportive și zona verde, și implicit asigurarea unei suprafețe minime de teren de 20mp/elev. La Colegiul Economic "Virgil Madgearu" funcționează un număr de 45 clase, aproximativ 1250 elevi, ceea ce ar presupune o suprafață minimă de teren, conform RGU, de 25.000mp. Având în vedere faptul că pentru imobilul ce a generat PUZ, funcțiunea este existentă, regula cu privire la asigurarea unei suprafețe minime de teren de 20mp/elev, nu poate fi aplicată.

În prezent, incinta este prevăzută cu un teren de sport în suprafață de 800mp, curte de recreație (aproximativ 1578mp) și spații verzi în suprafață de 973mp (16%).

Propunerea de construire a sălii de educație fizică școlară presupune și o reorganizare a incintei, având în vedere eliminarea pe viitor a sălii de sport existente, dar cu menținerea zonelor prevăzute în RGU: zona terenuri și instalații sportive, zona spații verzi și curtea de recreație.

Se impune asigurarea în incintă a unui minim de 20% spații verzi.

Regim de înălțime

Se menține regimul de înălțime existent pentru construcțiile din incintă, respectiv maxim P+2E. Construcția propusă (sala de educație fizică școlară) va avea regim de înălțime P+supanță (parter înalt), cu o înălțime la coama de 6,50m.

În cazul în care distanța dintre construcția propusă și clădirile învecinate este mai mică decât înălțimea clădirii celei mai înalte, la faza DTAC se va întocmi studiu de însorire.

Indicatori urbanistici, bilanț teritorial

• Suprafața teren care a generat PUZ	St = 5.962 mp
• Suprafața construită existentă	Sce = 1421 mp
• POT existent = 24%	
• Suprafața desfasurată existentă	Sde = 3149 mp
• CUT existent = 0,53 mpADC/mp teren	
• RH existent – P+2E	

• Suprafata construita propusa Scp = 1617 mp

• **POT propus = 27%**

Nota 1: In calculul procentului de ocupare al terenului nu intra suprafata salii de sport existente, intrucat aceasta este incadrata in categoria de risc seismic RS1, obiectivul principal al prezentului proiect reprezentandu-l demolarea si inlocuirea unei cladiri cu risc de prabusire cu o constructie noua cu aceiasi functiune.

Nota 2: Suprafata noii sali de educatie fizica scolara este mai mare decat cea a salii existente intrucat aceasta va fi realizata in baza unui proiect tip (CNI), si va realizata conform normativelor in vigoare, dipunand de suprafata de joc, spatii pentru vestiare, dusuri, grupuri sanitare pe sexe, spatii tehnice, spatii depozitare materiale sportive, cabinet medical, etc.

• **CUT propus = 0,8 mpADC/mp teren**

• **RH mentinut – P+2E**

• Nr. locuri parcare propuse - 19

Indicatori constructie propusa (sala educatie fizica scolara)

- Suprafata construita Sc = 426 mp
- Suprafata desfasurata Sd = 500 mp
- RH propus – P+supanta (parter inalt)
- Hcornisa – 5,00m
- Hcoama – 6,50m.

Echipare edilitara: pentru sala de educatie fizica scolara utilitatile vor fi furnizate dupa cum urmeaza:

- **Alimentare cu gaze naturale:** bransament la reseaua oraseneasca;
- **Alimentare cu apa:** apa rece-bransament la reseaua oraseneasca;
- **Canalizare** - sistem de canalizare ce colecteaza apele uzate menajere si apele pluviale in sistem separativ cu evacuare in reseaua de canalizare oraseneasca;
- **Alimentare cu energie electrica:** bransament la reseaua nationala;
- **Deseurile** rezultate sunt numai de tip menajer; se depoziteaza in pubele si se ridica pe baza de contract de catre o firma specializata.

BILANT TERITORIAL PROPUS

Nr.	Destinatie	Existent		Propus	
		S (mp)	S (%)	S (mp)	S (%)
1.	Constructii	1421	24	1617	27
2.	Spatii verzi	973	16	1193	20
3.	Platforme betonate	3568	60	3042	51
	Teren sport	800		450	
	Curte recreatie	1578		1190	
	Alei pietonale / carosabile	1190		1402	
	Teren necesar largirii cailor de comunicatie	-	-	110	2
	TOTAL	5962	100	5962	100



Intocmit,
Urb. R.Tampa