

DENUMIRE PROIECT: „ELABORARE SI AVIZARE PUZ IN VEDEREA CONSTRUIRII UNEI LOCUINTE COLECTIVE CU 5 APARTAMENTE IN REGIM DE INALTIME P+2E”

PROIECT: NR. 07/2020; FAZA DE PROIECT PUZ

**BENEFICIARI: MIHAILESCU TEODOR RAZVAN
MIHAILESCU MIRELA,
MIHAILESCU ALEXANDRA ANA,
MIHAILESCU LIVIU,
MIHAILESCU SOFIA,
GRADINARU EUGEN SEBASTIAN,
JUJAN PETRE,
JUJAN GHEORGHITA
Reprezentati legal de MIHAILESCU TEODOR RAZVAN**

AMPLASAMENT: Strada Intrarea Lacauti nr.11, Ploiesti, judetul Prahova

PLAN URBANISTIC ZONAL (PUZ)
MEMORIU DE PREZENTARE

SEF PROIECT: Urb. Iolanda Negoita

INTOCMIT: Arh. Elena-Daniela Lazar

DENUMIRE PROIECT: „ELABORARE SI AVIZARE PUZ IN VEDEREA CONSTRUIRII UNEI LOCUINTE COLECTIVE CU 5 APARTAMENTE IN REGIM DE INALTIME P+2E”

PROIECT: NR. 07/2020; FAZA DE PROIECT PUZ

**BENEFICIARI: MIHAILESCU TEODOR RAZVAN
MIHAILESCU MIRELA,
MIHAILESCU ALEXANDRA ANA,
MIHAILESCULIVIU,
MIHAILESCU SOFIA,
GRADINARU EUGEN SEBASTIAN,
JUJAN PETRE,
JUJAN GHEORGHITA
Reprezentati legal de MIHAILESCU TEODOR RAZVAN**

AMPLASAMENT: Strada Intrarea Lacauti nr.11, Ploiesti, judetul Prahova

BORDEROU PIESE SCRISE SI DESENATE

A. PIESE SCRISE

- 1. MEMORIU PUZ**
- 2. RLU aferent PUZ**

B. PIESE DESENATE

- | | | |
|------------------------------------|-------------|------------|
| 1. RIDICARE TOPO | scara 1/500 | plansa A00 |
| 2. INCADRARE IN TERITORIU | scara 1/500 | plansa A01 |
| 3. SITUATIA EXISTENTA | scara 1/500 | plansa A02 |
| 4. REGIMUL JURIDIC | scara 1/500 | plansa A03 |
| 5. RETELE EDILITARE | scara 1/500 | plansa A04 |
| 6. REGLEMENTARI URBANISTICE | scara 1/500 | plansa A05 |
| 7. ILUSTRARE DE TEMA | scara 1/100 | plansa A06 |

MEMORIU PUZ

1. OBIECTUL LUCRĂRII

Initiatorul documentatiei este dl. Mihailescu Teodor Razvan, reprezentant legal al proprietarilor imobilului amplasat in strada Intrarea Lacauti nr.11, Ploiesti, judetul Prahova.

Lucrarea urmează să stabilească reglementările specifice privind construirea unui imobil de locuințe colective cu regim de înălțime P+2E pe terenul din strada Intrarea Lacauti, nr 11, Ploiesti, conform certificatului de urbanism nr. 143 din 14.02.2020 emis de Primăria Municipiului Ploiesti.

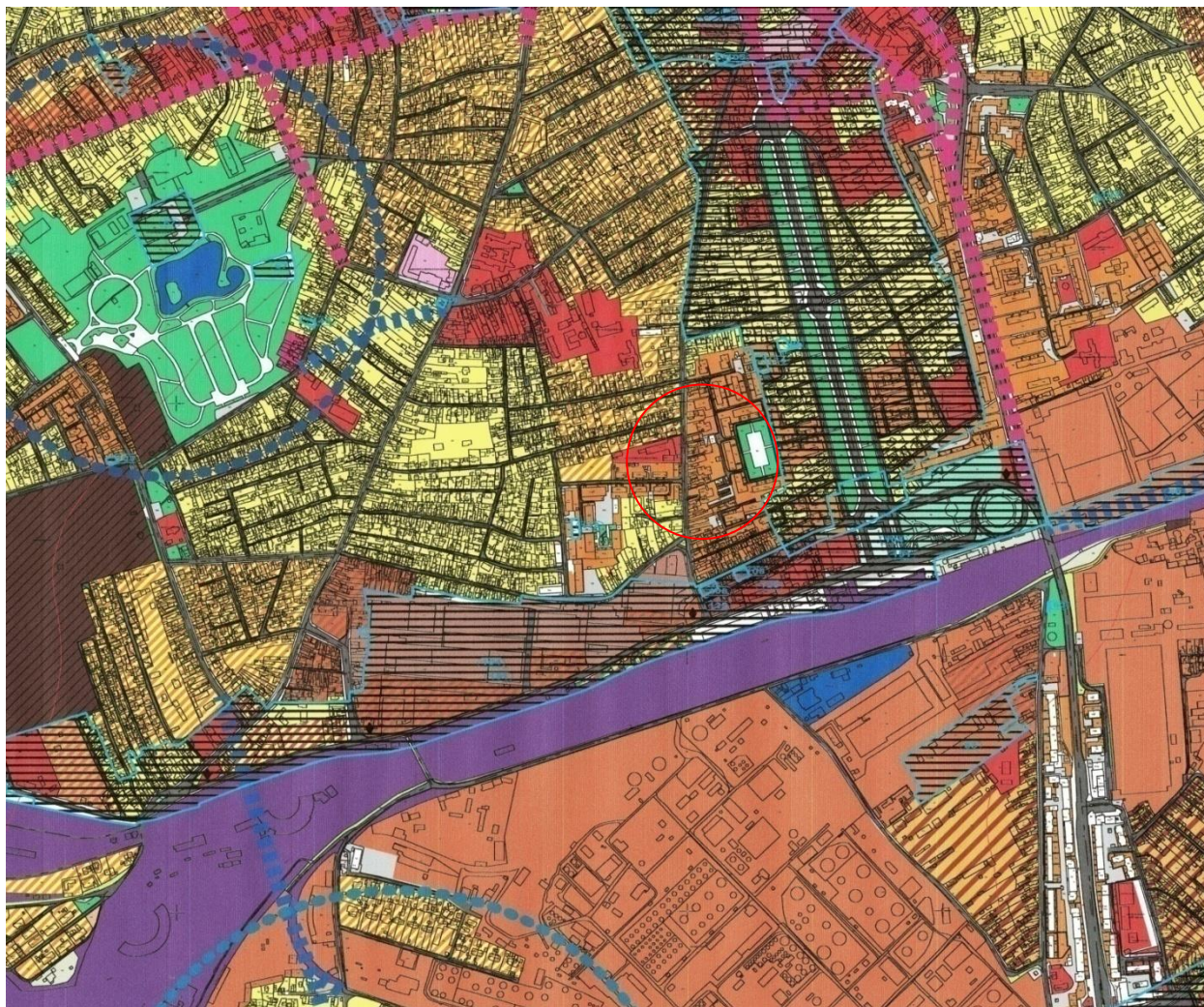
2. INCADRAREA IN TERITORIU

Imobilul teren, este amplasat in intravilanul municipiului Ploiesti, pe strada Intrarea Lacauti , la nr. 11.

Imobilul NU figureaza in Lista Monumentelor Istorice actualizata in 2015.

Imobilul NU este amplasat in zona protejata.

2.1. Concluzii din documentatii elaborate anterior



Planul Urbanistic General al Municipiului Ploiesti

Zona studiată se încadrează în Planul Urbanistic General al Municipiului Ploiesti aprobat cu Hotararea Consiliului Local nr. 209 din 1999 si 382 din 2009, in UTR S-2.

Destinatia stabilita prin planurile urbanistice actuale este L – zona locuinte, respectiv Lm – zona predominant rezidentiala cu regim de inaltime maxim P+2E.

Functiunea dominanta : locuinte individuale cu regim mic de inaltime.

Functiuni complementare: institutii si servicii complexe, activitati nepoluante, circulatii pietonale, spatii verzi, scuaruri.

Utilizari permise: - locuinte individuale cu regim mic de inaltime, institutii publice aferente zonelor rezidentiale, servicii profesionala, sociale, comert, activitati nepoluante.

Utilizari interzise: - unitati economice poluante si care genereaza trafic intens.

Pentru UTR S-2 au fost stabiliti urmasorii indicatori urbanistici:

POT maxim admis = 50%;

CUT maxim admis = 1,5.

2.2. Regimul de actualizare

Orice modificare a reglementarilor urbanistice in vigoare, se va realiza in conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001, cu completarile si modificarile ulterioare.

Conform Legii nr 350/2001 – privind amenajarea teritoriului si urbanismul, “ prin Planu Urbanistic Zonal (PUZ) se stabilesc in baza analizei contextului social, cultural, istoric, urbanistic si arhitectural, reglementari cu privire la regimul de construire, functiunea zonei, inaltimea maxima admisa, coeficientului de utilizare a terenului (CUT), procentului de ocupare a terenului (POT), retragerea cladirilor fata de aliniament si distantele fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei, caracteristicile arhitecturale ale cladirilor, materialele admise.”

Conform PUG si RLU, in vigoare, terenul este situat in zona de locuinte individuale, cu regim mic de inaltime. Construirea unei locuinte colective cu regim mic de inaltime impune realizarea unui Plan Urbanistic Zonal.

3. SITUATIA EXISTENTA

3.1. Accesibilitatea la caile de comunicatie

Terenul are acces direct la strada Intrarea Lacauti, pe o lungime de 15,78ml. Strada Intrarea Lacauti debuseaza in strada Bobalna.

3.2. Suprafata ocupata, limite, vecinatati

Firma AERIAL CAD SOLUTIONS SRL a intocmit documentatia topografica suport pentru intocmirea PUZ-ului.

Documentatia a fost vizata de ANCPI Prahova, la 16.06.2020.

Suprafata terenului este in acte 328mp. Conform documentatiei topografice, suprafata terenului din masuratori este de 421mp.

Terenul este identificat cu nr. cadastral 139087.

Limitele terenului sunt:

- Nord – strada Intrarea Lacauti, pe o lungime de 15,78ml;
- Vest – imobilul cu nr. cadastral 140936 - Liceu Industrial, pe o lungime de 26,43ml;

- Sud - imobilul cu nr. cadastral 137717 - Liceul Industrial, pe o lungime de 3,39ml si imobilul cu nr. cadastral 143220 - proprietate privata pe o lungime de 13,44ml;
- Est – strada Intrarea Lacauti, pe o lungime de 3,87ml si imobilul cu nr. cadastral 136055 - proprietate privata pe o lungime de 21,74ml.

3.3. Suprafete de teren construite si suprafete de teren libere

Pe terenul identificat cu nr. cadastral 139087, nu sunt edificate constructii, nu sunt luate in evidenta valori de patrimoniu ce necesita protectie si nu sunt in zona de protectie a siturilor arheologice.

3.4. Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic

Trenul face parte din UTR S-2, zona predominant rezidentiala cu regim de inaltime maxim P+2.

Aspectul arhitectural urbanistic: tesut urban neregulat, fara un regim de aliniere congruent, care s-a dezvoltat necontrolat cu locuinte construite in diferite etape istorice, fara valoare arhitecturala sau urbanistica.

3.5. Destinatia cladirilor din zona

Funcțiunea dominanta : locuinte individuale cu regim mic de inaltime.

La nr. Cadastral 124204 este realizata o locuinta colectiva cu regim de inaltime P+4E, cu inaltime maxima 18,50m.

3.6. Tipul de proprietate asupra terenurilor, suprafete ocupate

Terenurile din zona studiata prin prezenta documentatie PUZ sunt atat in proprietate particulara cat si in proprietatea domeniului public privat.

Suprafata studiata prin PUZ – aproximativ 5615 mp

Terenul ce face obiectul prezentei documentatii, cu numar cadastral 139087, este in suprafata de 421 mp conform masuratorilor cadastrale avizate de ANCPI Prahova si este proprietate particulara in indiviziune a Mihailescu Teodor Razvan, Mihailescu Mirela, Mihailescu Alexandra Ana, Mihailescu Liviu, Mihailescu Sofia, Gradinaru Eugen Sebastian, Jujan Petre si Jujan Gheorghita, conform Contractului de Vanzare-Cumparare autentificat sub numarul 4788/15.12.2018, la Societate Profesionala Notariala „Neculae Aurelian si Neculae Diana” si Extrasului de Carte Funciara eliberat de ANCPI Prahova, ca urmare a cererii nr. 5789 din 22.01.2020.

3.7. Concluziile studiului geotehnic, privind conditiile de fundare

Terenul este sigur si salubru, zona nu este inundabila sau cu alunecari de teren.
Se anexeaza Studiul geotehnic.

3.8. Echiparea existenta

Terenul ofera posibilitatea racordarii la utilitatile existente in zona - Alimentare cu energie electrica, alimentare cu apa si canalizare, alimentare cu gaze naturale.

4. REGLEMENTARI

4.1. Obiectivele noi solicitate prin tema – program

Se mentine functiunea urbana de locuire si regimul de inaltime al zonei si nu se desfasoara activitati interzise prin RLU.

Obiectivele propuse se refera la:

- Construire locuinta colectiva cu 5 apartamente, cu regim de inaltime P+2E;
- Asigurarea numarului de locuri de parcare;
- Stabilirea aliniamentelor,
- Asigurarea accesului carosabil și pietonal pe parcela.

4.2. Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor

Funcțiunea propusă este de locuință colectivă.

Amplasarea și conformarea construirii se va face conform planșei de Reglementări anexate.

Retragerile fata de limitele de proprietate vor fi:

- Nord – min 3 m
- Vest – min 2 m
- Sud – min 5 m
- Est – min 3 m

4.3. Capacitatea, suprafața desfășurată

Suprafață teren = 421 mp conform măsurători cadastrale (388mp din acte)

Suprafață construită existentă = 0 mp;

Suprafață construită propusă = maxim 200 mp (47,5%)

Suprafață desfășurată propusă = maxim 631 mp;

Spatiu verde amenajat = minim 126,3 mp – 30%

Numar locuri de parcare – 6

Regim de înălțime propus: P+2E;

H maxim cornisa = 10m

POT max.= 50%

CUT max.= 1,5.

4.4. Principiile de compoziție pentru realizarea obiectivelor noi, distanțe față de construcțiile existente

Constructia locuintei colective cu 5 apartamente si regim de inaltime P+2E va avea o retragere de la limita actuala cu strada Intrarea Lacauti de min 3 m, o retragere fata de limita laterala estica de min 3 m, o retragere de min 2 m fata de limita laterala vestica si o retragere de min 5 m fata de limita posterioara

Distanțele fata de constructiile existente sunt:

- La vest min 3,5 m fata de cladirea cu inaltime maxima de 4,80m.
- La est min 3,0 m fata de cladirea cu regim de inaltime parter, amplasata la limita de proprietatii in est.

4.5. Integrarea și armonizarea construcțiilor noi cu cele existente

Noua constructie nu influenteaza vecinatatile.

Amplasarea noii cladiri, va asigura insorirea de minimum 1 ½ ore la solstitiul de iarna, a tuturor incaperilor de locuit din cladire fara a influenta locuintele invecinate, cu respectarea OMS 119/2014.

Recipientele destinate colectarii selective a gunoaielor se vor amplasa intr-o incapere separata, la parterul cladirii si va avea asigurat sistem de spalare si panta de scurgere catre sifonul de pardoseala, care va fi racordat la canalizare

La proiectarea si executia cladirii de locuit se vor respecta toti parametrii sanitari conform legii.

Modalități de organizare și rezolvare a circulației carosabile și pietonale

Strada intrarea Lacauti prezinta disfunctionalitati pe zona studiata. Pentru asigurarea unui gabarit minim a zonei carosabile propus exproprierea pentru o cauza de utilitate publica a unei suprafete de 41,8 mp din proprietatea privata care a generat documentatia PUZ.

Strada Intrarea Lacauti va permite dupa rezolvarea disfunctionalitatilor semnalate prin prezenul PUZ, accesul si interventia mijloacelor de stingerea incendiilor, conform prevederilor art. 25, anexa 4 din HGR 525/1996, republicata, pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism.

Accesul autovehiculelor pe parcele studiata, se va realiza din strada Intrarea Lacauti.

Locurile de parcare se vor realiza în incinta proprietății. Pentru aceasta s-a asigurat un spatiu de manevra de minim 6m pana la limita locurilor de parcare.

S-au prevazut 6 locuri de parcare (cate unul pentru fiecare apartament si unul pentru vizitatori) cu latimea minima de 2,40m si lungimea de 5,00m.

Accesul in incinta pentru pietoni va fi din strada Intrarea Lacauti pe partea de est a parcelei.

Perimetral cladirii cu functiunea de locuinta colectiva, se prevede un trotuar de protectie cu bordura. Spre zona de parcare acesta va limita apropierea masinilor de zidul constructiei.

4.6. Principii și modalități de integrare și valorificare a cadrului natural și de adaptare a soluțiilor de organizare la relieful zonei

Spațiile neconstruite si neocupate de accese și trotuare de garda, vor fi plantate cu gazon și cu un arbore la fiecare 100mp;

Se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese si parcare.

4.7. Solutii pentru reabilitarea ecologica si diminuarea poluării

Nu este cazul.

4.8. Soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi

Conform planșei Reglementări, amenajarea spațiilor plantate au o suprafață de minim 126,3 mp., reprezentând cel puțin 30% din suprafața totală a parcelei afectată proiectului, conform măsurătorilor cadastrale.

4.9. Profiluri transversale caracteristice

Strada Intrarea Lacauti va avea cu un profil transversal de minim 4,5m, fiind cuprins între 5,35 m si 10 m.

4.10. Regimul de construire - alinierea construcțiilor, înălțimea construcțiilor, procentul de ocupare a terenului

Conform plansei Reglementari:

4.10.1. Alinierea construcției

Alinierea se va face paralel cu ampriza strazii de acces.

- Nord – min 3 m fata de actuala limita a strazii Intrarea Lacauti. Prin certificatul de Urbanism este permisa o retragere intre 3-5m.
- Vest – min 2 m
- Sud – min 5 m
- Est – min 3 m.

4.10.2. Înălțimea construcției

Regim de înălțime propus: P+2E;

Inaltimea H la cornisa max. 10m, de la nivelul cotei terenului amenajat.

4.10.3. Procentul de ocupare al terenului maxim

- POT max.= 50% se pastreaza cel prevazut in PUG, pentru UTR S-2.

4.10.4. Coeficientul de utilizare a terenului maxim

CUT max.= 1,5 - se pastreaza cel prevazut in PUG, pentru UTR S-2.

4.11. Asigurarea utilităților

Terenul ofera posibilitatea racordarii la utilitatile existente in zona.

Alimentare cu energie electrica, alimentare cu apa si canalizare, alimentare cu gaze naturale.

4.12. Bilantul teritorial in limita amplasamentului studiat – propunere

SUPRAFATA TEREN	421 mp	100%
SUPRAFATA AFECTATA DE CIRCULATII PUBLICE	41,8 mp	9.92%
SUPRAFATA CONSTRUITA - maxim	200 mp	47,5%
SPATIU VERDE AMENAJAT	min 126,3 mp	min 30%
ALEI PIETONALE	35,6 mp	8,45 %
PARCAJE	72 mp	17,10 %
SUPRAFATA DESFASURATA - maxim	max 631 mp	1,5 CUT
REGIM DE INALTIME - maxim	P+2E (10 m)	

5. PROTECTIA MEDIULUI

Dezvoltarea durabilă a așezărilor umane obligă la o reconsiderare a mediului natural sub toate aspectele sale: economice, ecologice și estetice și accentuează caracterul de globalitate a problematicii mediului .

Aplicarea măsurilor de reabilitare, protecție și conservare a mediului va determina menținerea echilibrului ecosistemelor, eliminarea factorilor poluanți ce afectează sănătatea și creează disconfort și va permite valorificarea potențialului natural și a sitului construit.

- Diminuare până la eliminarea surselor de poluare
- Prevenirea producerii riscurilor naturale

Prin sistematizarea verticală a terenului, prin executarea rigolelor de scurgere pentru apele pluviale și prin ridicarea cotei zero a construcțiilor se va evita stagnarea apelor pluviale pe amplasamente, prevenindu-se astfel producerea inundațiilor zonei.

Nu sunt riscuri naturale pe amplasamente, alunecări, prăbușiri maluri, etc.

- Epurarea și preepurarea apelor uzate
Nu este cazul.

- Depozitarea controlată a deșeurilor

Deșeurile rezultate, de tip menajer, vor fi colectate la pubele într-o încăpăre din clădire și evacuate periodic prin contract cu o firmă specializată în astfel de servicii.

- Protejarea bunurilor de patrimoniu prin instituirea de zone protejate
Nu este cazul.

- Refacere peisagistică și reabilitare urbană
Nu este cazul.

- Valorificarea potențialului turistic și balnear
Nu este cazul.

- Eliminarea disfuncționalităților din domeniul căilor de comunicație și al rețelelor edilitare majore

6. ORGANIZAREA DE ȘANTIER

Lucrările de organizare de șantier se vor desfășura numai în limitele incintei deținute de proprietari.

Pentru realizarea lucrărilor prezentate mai sus, executantul ales de beneficiarul investiției, va avea nevoie în vecinătatea zonelor de lucru din incintă de spații libere pentru amplasarea organizării de șantier la obiect.

Obiectele cu care va fi mobilată organizarea de șantier la obiect au caracter provizoriu și vor funcționa numai pe perioada execuției, fiind dezafectate la terminarea lucrărilor. Aceste obiecte sunt utilizate zilnic de către executant pentru activitățile tehnologice de execuție (platforme de lucru), și pentru activitățile sociale și administrative (vestiare, birouri, etc.). Pentru depozitarea materialelor se vor folosi magazinele și depozitele constructorului.

Echipamentele și materialele necesare execuției, procurate de executant, vor fi depozitate până la punerea în execuție în baza sa de producție.

Transportul acestora până la locul de montaj se va face cu mijloace auto pe drumurile existente în zonă.

În timpul desfășurării lucrărilor de execuție, muncitorii executanți vor fi instruiți să respecte cu strictețe măsurile și normele de protecție a muncii și de prevenire și stingere a incendiilor specifice activităților de construcții.

Lucrările din cadrul acestui obiectiv se vor executa astfel încât să nu se blocheze căile de acces pentru circulația mașinilor de pompieri.

În mod obligatoriu, în timpul execuției, executantul lucrărilor va asigura protecția mediului și va asigura condițiile de protecție a muncii și a muncitorilor executanți.

Pentru începerea lucrărilor, executantul va cere aprobarea de la forurile abilitate și va încheia obligatoriu cu beneficiarul investiției un program de execuție detaliat cu durate și termene de execuție pe categorii de lucrări.

LAZĂR C. ELENA-DANIELA BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURĂ B-dul. Lacul Tei nr. 107, bl. 14, sc.B, ap.82, sector 2, București	T.N.A. 1282	Pag. 10
	Telefon: 0732.671.182	

Lucrările și cheltuielile necesare executantului pentru perioada de execuție vor fi cuprinse în fondul de organizare de șantier inclus în valoarea investiției.

Pe durata executării lucrărilor muncitorii vor folosi W.C.-ul ecologic instalat de executant, în incintă.

7. CONCLUZII

- **Categorii principale de interventie care sa sustina materializarea programului de dezvoltare**

Pentru materializarea programului de dezvoltare urbanistica a zonei, propus prin PUZ, s-au obtinut avizele si acordurile mentionate in certificatul de urbanism nr.143/14.02.2020 eliberat de Primaria Municipiului Ploiestii.

Din punct de vedere social, accesul la toate parcelele pe Intrarea Lacauti, se va face mult mai usor si mai corect.

Din punct de vedere economic, locuintele colective maresc densitatea de locuire.

Costurile investitiei si care privesc absolut toate lucrarile de constructii si amenajari ce urmeaza a fi efectuate pentru realizarea obiectivului (cladiri, drumuri, utilitati, spatii verzi etc) vor fi suportate in totalitate de beneficiar.

- **Aprecieri ale elaboratorului PUZ asupra propunerilor avansate**

Ținându-se cont de tendințele de dezvoltare ale orasului în vederea generării unor soluții armonioase, cu o dotare corespunzătoare din punct de vedere al echipărilor si serviciilor necesare funcționării, investita contribuie la o mai buna organizare a tesutului urban al Municipiului Ploiestii.

Intocmit:
urb. Iolanda Negoita