

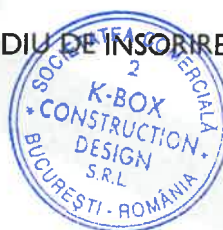
INTOCMIRE PUZ - RIDICARE RESTRICȚIE DE CONSTRUIRE ȘI SCHIMBARE DESTINAȚIE TEREN ÎN ZONA MIXTA LOCUINȚE COLECTIVE/INSTITUTII ȘI SERVICII, MODIFICARE RETRAGERI ȘI ATRIBUIRE INDICATORI URBANISTICI PENTRU AMPLASARE IMOBILE 2S+P+4E, 2S+P+4Er (LOCUINȚE ȘI SERVICII, COMERT ȘI FUNCȚIUNI CONEXE)

MEMORIU TEHNIC

STUDIU DE ÎNSORIRE



OBIECTIV	INTOCMIRE PUZ - RIDICARE RESTRICȚIE DE CONSTRUIRE ȘI SCHIMBARE DESTINAȚIE TEREN ÎN ZONA MIXTA LOCUINȚE COLECTIVE/INSTITUTII ȘI SERVICII, MODIFICARE RETRAGERI ȘI ATRIBUIRE INDICATORI URBANISTICI PENTRU AMPLASARE IMOBILE 2S+P+4E, 2S+P+4Er (LOCUINȚE ȘI SERVICII, COMERT ȘI FUNCȚIUNI CONEXE)
ADRESA	Str. Marasești 70 – NC 122998 și str. Tudor Vladimirescu 11-13 – NC 146082, Ploiești
BENEFICIAR	SC VAMT EXPERT SRL
PROIECTANT	S.C. K-BOX CONSTRUCTION & DESIGN S.R.L.
FAZA	PUZ
DATA	NOIEMBRIE 2022
DOCUMENT	MEMORIU TEHNIC – STUDIU DE ÎNSORIRE



I. I.DATE GENERALE

I.1 Denumirea obiectului de investitii:

INTOCMIRE PUZ - RIDICARE RESTRICTIE DE CONSTRUIRE SI SCHIMBARE DESTINATIE TEREN IN ZONA MIXTA LOCUINTE COLECTIVE/INSTITUTII SI SERVICII, MODIFICARE RETRAGERI SI ATRIBUIRE INDICATORI URBANISTICI PENTRU AMPLASARE IMOBILE 2S+P+4E, 2S+P+4Er (LOCUINTE SI SERVICII, COMERT SI FUNCTIUNI CONEXE)

Descrierea lucrarilor: Se doresc ridicarea restrictiei de construire si schimbarea destinatiei terenului in zona mixta de locuinte colective + servicii, comerti si functiuni conexe, prin construirea a trei tronsoane in regim de inaltime 2S+P+4E – Tronsoanele T1, T2 si 2S+P+4Er – Tronsonul T3.

I.2 Beneficiar:

SC VAMT EXPERT SRL - sediu : str. Targovistei 12, mun. Ploiesti, jud. Prahova

I.3 Amplasament:

Zona de studiu situata in intravilanul Municipiului Ploiesti, cuprinde terenul identificat prin NC 122998 de pe str. Marasesti nr. 70 si terenul identificat prin NC 146082, aflat pe str. Tudos Vladimirescu nr. 11-13.

I.4 Regim economic

Situatia existenta: Zona de studiu cuprinde terenul identificat prin NC 122998 de pe str. Marasesti nr. 70, avand suprafata de 2350 mp si terenul identificat prin NC 146082, aflat pe str. Tudos Vladimirescu nr. 11-13, cu suprafata de 1635 mp. Primul teren, NC 122998, cuprinde patru constructii : C1 – Centrala termica, C2 – Hala productie, C3 – Hala productie, C4 – Post trafo, conform extras CF 122998/11.12.2020, pe cand al doilea, NC 146082 este lipsit de constructii.

Propunerea vizeaza construirea tronsoanelor T1, T2, T3, avand regimul de inaltime 2S+P+4E, 2S+P+4Er, cu functiune de locuinte colective+servicii, comert si functiuni conexe, pe un teren ce rezulta din alipirea loturilor mentionate (NC 122998 + NC 146082). De asemenea, propunerea vizeaza pastrarea corpului C4 – existent cu functiune de Post trafo.

Vecinatati:

LOT str. Marasesti, NC 122998

- la Nord, Nord-Est – lot NC 146082 (parte din zona de studiu);
- La Est – teren neintabulat, NC 135027, NC 134981;
- La Sud – Strada Marasesti
- La Vest – NC 131701, NC 136701;



LOT str. Tudor Vladimirescu, NC 146082

- la Nord – Strada Tudor Vladimirescu
- La Est – str. Tudor Vladimirescu nr. 15;
- La Sud, Sud-Vest – lot NC 122998 (parte din zona de studiu) ;
- La Vest – NC 123725;

1.5 Regim tehnic

Construcțiile se vor amplasa într-un edificabil determinat de retragerile indicate prin planul de situație anexat.

Spatiile de manevra auto și parcare, dimensionate corespunzător, conform RGU, se vor soluționa în incinta proprie.

Se vor respecta normele de igienă și recomandările privind mediul de viață al populației aprobate cu O.M.S. nr. 119/2014 (distanțe dintre clădiri, însoțire, suprafețe încăperi, zone de protecție între funcțiuni, nivele de zgomot, dotări igienico-sanitare etc.).

1.6 Propunere

Propunerea vizează construirea tronsoanelor T1, T2, T3, având regimul de înălțime 2S+P+4E pentru T1 și T2, respectiv 2S+P+4Er pentru T3, cu funcțiune de locuințe colective+servicii, comerț și funcțiuni conexe, pe un teren ce rezultă din alipirea loturilor menționate (NC 122998 + NC 146082).

De asemenea, propunerea vizează păstrarea corpului C4 – existent cu funcțiune de Post trafo, situat pe lotul cu NC 122998 și accesat direct din strada Marasesti.

Pe terenul obținut după alipire se propun lucrări de amenajare a spațiilor verzi și a locurilor de parcare, precum și lucrări de realizare a împrejuririi. Clădirile vor avea un regim de înălțime 2S+P+4E pentru T1 și T2, respectiv 2S+P+4Er pentru T3, cu retrageri față de limita de proprietate conform planului de situație anexat. Atât accesul auto, cât și cel pietonal se vor realiza atât de pe str. Marasesti, cât și de pe str. Tudor Vladimirescu. Parcarea se va asigura în incinta terenului.

Ansamblul propus cuprinde tronsoanele T1, T2, T3, având funcțiune mixtă : de locuire colectivă și servicii. Tronsoanele T1 și T2, având dimensiuni echivalente de aproximativ 14x30 m, vor fi amplasate cu latura scurtă către str. Marasesti, unul în continuarea celuilalt. Accesul pietonal de pe această stradă se va continua cu o alee pietonală de-a lungul celor două tronsoane ce va ajunge într-o piațetă de mici dimensiuni situată între tronsoanele T2 și T3. Spre deosebire de primele două, tronsonul T3 se așază cu latura lungă către str. Tudor Vladimirescu, având o formă de evantai ce se întoarce către miezul sitului, către tronsoalul T2, spre piațetă mai sus menționată. Această piațetă se dorește să aibă un caracter semi-privat, având pe lângă zona pietonală și locurile de parcare la sol și zonă verde mai amplă, destinată loisirului locuitorilor celor trei construcții. Tronsonul T3 are regimul de înălțime de 2S+P+4Er, având retrageri succesive către latura estică.

Clădirile de locuințe colective vor avea apartamente cu una, două, trei și patru camere.



Postul trafo (corp C4 existent pe terenul de pe str. Marasesti, NC 122998) isi pastreaza functiunea si accesul separat direct de pe strada Marasesti.

Retrageri fata de limita de proprietate (minim):

Tronson T1

- la Nord – lipit de tronsonul T2
- La Est – 5.00 m;
- La Sud – min. 3.00 m fata de aliniament str. Marasesti;
- La Vest – 5.00 m;

Tronson T2

- la Nord – T3 – cf. plan propunere;
- La Est – 5.00 m;
- La Sud – lipit la tronsonul T1 ;
- La Vest – 5.00 m;

Tronson T3

- la Nord – min. 3.00 m fata de aliniament str. Tudor Vladimirescu
- La Est – 6.25 m;
- La Sud – Tronson T2 – cf. plan propunere;
- La Vest – 5.00 m;

Parcarea: se vor asigura locuri de parcare necesare in interiorul proprietatii.

Deseurile: se vor evacua prin contract cu societate de salubritate autorizata.

2 STUDIUL DE INSORIRE

Prezenta documentatie are drept scop studierea miscarii umbrelor pe fatada cladirilor de-a lungul anului in timpul echinocțiilor si solstitiilor. Amplasarea cladirilor destinate locuirii trebuie sa asigure insorirea zilnica pe o durata de minimum 1.5 ore a tuturor apartamentelor.

Simularea este realizata intr-un program 3D (Sketch-up), care permite asezarea cladirilor in coordonatele reale ale amplasamentului si studierea cu precizie la un anumit moment a umbrelor generate de pozitia soarelui.

In studiu sunt prezentate imagini ce ilustreaza umbrele lasate de cladiri in timpul celor doua solstitii, conform modelului standard :

- Solstitiul de Vara – la data de 21 Iunie, regasite in plansa atasata – A.SI_02
- Solstitiul de Iarna – la data de 21 Decembrie, regasite in plansa atasata – A.SI_01, conform borderoului atasat.



Atat pentru solstitiul de vara, cat si pentru cel de iarna, este prezentata o analiza detaliata de insorire, la intervale de cate o ora intre orele 9-16, astfel incat sa se poata observa durata de insorire asigurata atat pe cladirile propuse (tronsoanele T1, T2, T3).

In conturarea unei propuneri optimizate de volumetrie pentru terenurile mai sus mentionate, solutie care se va integra in contextul social si urban, este necesar prezentul studiu de insorire, prin care se demonstreaza ca noile constructii nu vor depriva de lumina solara directa, constructiile invecinate, existente.

Avand in vedere acest aspect, aducem la cunostinta situatia casei de pe str. Tudor Vladimirescu nr 15, a carei fatada de Est, cu orientare directa catre terenul cu NC146082 va fi umbrita de noua propunere, aspect sustinut de urmatoarele justificari:

1. Parterul fatadei mentionate, cat si treimea inferioara a Etajului, sunt deprivate de sursa directa de soare din cauza gardului existent, aflat pe limita de proprietate, cu o inaltime de 5,5m care are in completare o zona de vegetatie agataoare ce contribuie la randul ei la umbrirea fatadei in cauza;
2. In urma unei vizite la fata locului si a unei analize a situatiei existente, am dedus ca functiunile aflate la etajul casei invecinate, pentru fatada de Est, beneficiaza de lumina directa atat prin fatadele invecinate, Nord si Sud, dar si prin luminatoarele de pe sarpanta; asadar, noua propunere de pe terenurile cu numerele cadastrale 122998 si respectiv 146082 nu va afecta insorirea incaperilor de locuit pentru locuinta de pe str. Tudor Vladimirescu nr. 15.

In urma studiului, se poate concluziona faptul ca tronsoanele propuse sunt umbrite pe fiecare latura in parte intr-o masura moderata, asigurand insa cel putin 1.5 h de insorire, chiar si in cea mai putin favorabila zi a anului (21 decembrie).

Vecinatatile terenurilor cuprinse in zona de studiu mentionata (NC 146082+ NC 122998), prezinta functiune rezidentiala, insa acestea au asigurate conditiile de insorire impuse, respectand astfel Ordinul Nr. 119/2014 al Ministerului Sanatatii, Anexa 1, ce vizeaza asigurarea insoririi pe o durata minima de 1.5 h a incaperilor de locuit din locuintele invecinate, la solstitiul de iarna.

Vecinatati:

LOT str. Marasesti, NC 122998

- la Nord, Nord-Est – lot NC 146082 (parte din zona de studiu);
- La Est – teren neintabulat, NC 135027, NC 134981;
- La Sud – Strada Marasesti
- La Vest – NC 131701, NC 136701;

LOT str. Tudor Vladimirescu, NC 146082

- la Nord – Strada Tudor Vladimirescu
- La Est – str. Tudor Vladimirescu nr. 15;
- La Sud, Sud-Vest – lot NC 122998 (parte din zona de studiu) ;
- La Vest – NC 123725;



În urma studiului se poate concluziona faptul că ansamblul propus care face obiectul prezentului proiect (tronsoanele T1, T2, T3) respectă condițiile de însorire cerute, astfel ca fiecare apartament să primească minimum 1.5 h de lumină naturală.

Cele trei tronsoane nu umbresc clădirile învecinate decât într-o măsură moderată, respectând astfel astfel Ordinul Nr. 119/2014 al Ministerului Sănătății, Anexa I, care vizează asigurarea însoririi pe o durată minimă de 1.5 h a încăperilor de locuit din locuințele învecinate, la solstiul de iarnă.

Prezenta documentație, în fază de PUZ, a fost întocmită cu respectarea prevederilor Legii 50/1991, cu modificările și completările ulterioare ale Legii 10/1995 privind calitatea lucrărilor în construcții și a normativelor tehnice în vigoare.



K-BOX CONSTRUCTION & DESIGN

Sef proiect:

Arh. Andra Chioralia

Noiembrie 2022

