



## PLAN URBANISTIC DE DETALIU

### MEMORIU JUSTIFICATIV

#### 1. INTRODUCERE

##### 1.1. - DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTAȚIEI

- Denumirea lucrării : INTOCMIRE P.U.D. PENTRU CONSTRUIRE SEDIU DE BIROURI ARHITECTURA , ALEI CAROSABILE SI PIETONALE , PARCAJE IMPREJMUIRE , BRANSAMENTE UTILITATI.
- Amplasament : Municipiul PLOIESTI, str. RUDULUI, nr. 126, jud. PRAHOVA
- Beneficiar : S.C. BIG STUDIO-ARH DESIGN S.R.L.
- Proiectant : S.C. BIG STUDIO-ARH DESIGN S.R.L.

##### 1.2. OBIECTIVUL LUCRĂRII

Obiectul documentației îl constituie amplasarea unui SEDIU DE BIROURI în condițiile stabilite prin documentațiile de urbanism întocmite pentru localitate.

Locația aleasă, are calități esențiale specifice aflându-se într-o zonă dens construită.

În cadrul Planului Urbanistic de Detaliu se va rezolva organizarea circulației carosabile cu integrarea în sistemul existent și racordare noului obiectiv la circulația orașului, stabilirea unor aliniamente construibile și zone edificabile, rezolvarea infrastructurii tehnico - edilitare și bransarea obiectivului .

Crearea de noi locuri de muncă.

##### 1.3. SURSE DOCUMENTARE

În cadrul Planului Urbanistic de Detaliu sau preluat toate prevederile cuprinse în documentații de urbanism și proiecte de specialitate întocmite anterior și care au fost luate în considerație:

- P.U.G. + R.L.U.al localității;
- Planul topografic pentru suprafața studiată: 500 ,
- Studiu geotehnic ;
- Avize și acorduri privind amplasarea noului obiectiv și posibilitățile de racordare la rețele edilitare din zonă

##### 1.4. INCADRAREA ÎN LOCALITATE

Zona studiată este situată în intravilanul municipiului PLOIESTI. Terenul nu prezintă declivități majore . Terenul este accesibil auto dinspre str. RUDULUI.

In Planul Urbanistic General al localitatii PLOIESTI, terenul studiat are categoria de folosință curți construcții **UTR. V8** și destinația **Subzona Lr - ZONA REZIDENTIALA CU CLADIRI P-P+1 (INCLUSIV FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE)**

#### **1.5. VECINĂȚĂȚI**

N-E - DRUM IN INDIVIZIUNE , N.C. 8320

S-E - str. RUDULUI

N-V – LOT 2 Cc, prop. Bogdan Georgescu

S-V – N.C. 104224

Teren in suprafata de 355,0mp conform CONTRACT DE VANZARE-CUMPARARE NR. 2308/02.10.2015 : nr. cadastral 129370, CF nr. 129370 al oras PLOIESTI, str. RUDULUI, nr. 126, S.teren=355.0mp

## **2. ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE**

**2.1. Terenul studiat are categoria de folosință curți construcții și destinația locuințe și funcțiuni complementare .**

Suprafața terenului studiat este de 355.0mp. Amplasamentul dispune de utilități edilitare și anume: apa, canalizare, energie electrică.

#### **2.2. Accesibilitate**

Terenul studiat are acces pe latura sud-estica , din str. RUDULUI .

#### **2.3. Ocuparea terenului .**

In prezent pe teren se afla constructii.

#### **2.4. Analiza fondului construit**

Fondul construit din zona este format din urmatoarea categorie de constructii:

-locuinte individuale,

#### **2.5. Concluziile studiilor geotehnice**

##### **DATE SEISMICE**

Conform normativului P100-1/2006, orasul PLOIESTI are perioada de colt a spectrului de raspuns  $T_c = 1.6$  sec

Valoarea de varf a acceleratiei terenului pentru cutremure avand  $IMR=100$  ani  $a_g=0.35g$ .

#### **2.6. ANALIZA SISTEMULUI RUTIER DIN ZONA**

Circulatia principala in zona se desfasoara pe str. RUDULUI.

## **3. PROPUNERI**

Tema de proiectare care a stat la baza elaborarii prezentului PUD, prevede in principal, cerinte de stabilire a suprafetelor construibile, cu destinatie de SEDIU DE BIROURI, parcajele aferente, precum si a rezolvarii utilitatilor tehnico-edilitare si a sistemelor de deservire carosabila, coroborat cu schimbarea U.T.R.

Suprafața terenului studiat este 355.0mp.

#### **3.1. ELEMENTE DE TEMA - CONSIDERATII GENERALE**

Planurile de dezvoltare ale societatii SC. BIG STUDI-ARH DESIGN SRL au in vedere construirea unui sediu de firma pentru PROIECTARE DE ARHITECTURA.

In acest context, implementarea unui BIROU DE ARHITECTURA, cu standardele sale deosebite de calitate, constituie o optiune foarte serioasa pentru oras.

### **3.2. DATE SPECIFICE OBIECTIVULUI**

Clasa de importanta a constructiei proiectate este clasa III ( normala), conform prescriptiilor P100 /92 .

Categoria de importanta este “constructii de importanta normala” , categoria “C” , in conformitate cu Hotararea Guvernului nr. 261 / 1994.

Constructia proiectata are gradul II de rezistenta la foc – sediu de birouri.

Investitia propusa reprezinta un sediu pentru proiectare, in cadrul caruia sunt delimitate diferitele zone functionale:

- spatiu de tip windfang, ca spatiu tampon de acces la birouri
- zona de hol intrare-iesire din zona birourilor
- spatii tehnice: centrala termica.

### **3.3. Privind proiectarea si executarea adaposturilor de protectie civila**

Cladirea nu va avea subsol de aceea nu se va executa Adapostul de protectie civila.

### **3.4. Inaltimea constructiilor si caracteristicile volumetrice**

Constructia propusa are regimul de inaltime dupa cum urmeaza :

- constructie subsol, parter , etaj si terasa circulabila amenajata
- cota stresinii este variabila in functie de conformatia acoperisului

### **3.5. ASPECTUL EXTERIOR SI FINISAJE EXTERIOARE SI INTERIOARE**

#### **3.5.1. Finisaje exterioare**

Finisajele exterioare a cladirii sunt proiectate dupa cum urmeaza:

- tencuiala decorativa sau similar culoare alba tencuiala exterioara neteda (sclivisita), pe peretii exteriori
- soclu din tencuiala decorativa sau similar culoare gri
- invelitoare tabla cutata culoare .....
- jgheaburi si burlane tip Lindab sau similar culoare .....
- ferestre, usi, windfang tamplarie de aluminiu cu geam termoizolator, tip Schuko sau similar, culoare .....
- usi metalice vopsite electrostatic culoare gri .....

#### **3.5.2. Finisaje interioare**

Principalele finisaje interioare ale cladirii proiectate sunt :

- pardosela– gresie Ceramica antiderapanta culoare ....., calitatea I
- peretii sunt proiectati cu vopsitorii lavabile culoare ‘
- in spatiile specifice se aplica faianta de culoare .....
- tavane suspendate fonoabsorbante

### **3.6. SISTEMUL CONSTRUCTIV**

Sediul de Birouri este o constructie monobloc.

Structura de rezistenta este alcatuita din fundatii, stalpi si grinzi de beton armat.

Peretii de inchidere sunt realizati din caramida Porotherm sau similar, de 38 cm grosime, dispusi pe grinzi de fundatie, respectiv fundatii continue sub ziduri.

Peretii despartitori intre spatiile anexa sunt realizati din gips-carton dublu placati de 12 cm grosime.

Zona de acces este protejata printr-o copertina de acces realizata cu structura metalica, invelitoare din tabla cutata pe care se monteaza hidroizolatie de tip Sika sau similar.

Invelitoarea Sediului de Birouri se realizeaza din tabla cutata trapezoidala de tip Lindab sau similar si toate accesoriile de montaj aferente sistemului.

### 3.7. SUPRAFETE

#### **PARTER**

1. BUCATARIE	S = 12.78 mp
2. SALA DISCUTII	S = 35.16 mp
3. HOL INTRARE	S = 14.41 mp
4. G.S. PERSONAL	S = 4.66 mp
5. CENTRALA TERMICA	S = 2.16 mp
6. CASA SCARII	S = 6.28 mp
7. SALA PREZENTARE	S = 23.23 mp
(proiecte machete, materiale de constructie	
8. PODEST ACCES	S = 4.84 mp

**SUPRAFATA UTILA PARTER S = 103.52 mp**

**SUPRAFATA CONSTRUITA PARTER S = 124.77 mp**

#### **ETAJ**

9. BIROU PROIECTARE	S = 35.25 mp
10. SECRETARIAT	S = 16.82 mp
11. HOL	S = 14.41 mp
12. G.S. PERSONAL	S = 1.90 mp
13. CASA SCARII	S = 6.27 mp
14. G.S. DIRECTOR	S = 1.90 mp
15. BIROU DIRECTOR	S = 34.59 mp

**SUPRAFATA UTILA ETAJ S = 111.14 mp**

**SUPRAFATA CONSTRUITA ETAJ S = 123.77 mp**

#### **TERASA**

16. TERASA ACOPERITA	S = 20.34 mp
17. ACCES TERASA	S = 1.75 mp
18. TERASA NEACOPERITA	S = 75.30 mp
(circulabila)	

**SUPRAFATA UTILA TERASA S = 22.09 mp**

**SUPRAFATA CONSTRUITA TERASA S = 31.02 mp**

#### **SUBSOL**

19. TERASA ACOPERITA	S = 20.58 mp
20. ACCES TERASA	S = 6.28 mp

**SUPRAFATA UTILA SUBSOL S = 20.58 mp**

**SUPRAFATA CONSTRUITA SUBSOL S = 36.04 mp**

### **SUPRAFETE TOTALE**

#### **SUPRAFETE CONSTRUITE**

1. SUPRAFATA CONSTRUITA PARTER	S = 124.77 mp
2. SUPRAFATA CONSTRUITA ETAJ 1	S = 123.77 mp
3. SUPRAFATA CONSTRUITA TERASA	S = 31.02 mp

4. SUPRAFATA CONSTRUITA SUBSOL S = 36.04 mp

**SUPRAFATA DESFASURATA S = 315.60 mp**

#### **SUPRAFETE UTILE**

- |                           |               |
|---------------------------|---------------|
| 1. SUPRAFATA UTILA PARTER | S = 103.52 mp |
| 2. SUPRAFATA UTILA ETAJ 1 | S = 111.14 mp |
| 3. SUPRAFATA UTILA TERASA | S = 22.09 mp  |
| 4. SUPRAFATA UTILA SUBSOL | S = 20.58 mp  |

**SUPRAFATA UTILA TOTALA S = 257.33 mp**

**POT EXISTENT - 26,76 % CUT EXISTENT - 0.27**

**POT PROPUS - 35,0 % CUT PROPUS - 0.90**

#### **4. ECHIPARE CU UTILITATI**

##### **4.1. Alimentarea cu apa rece**

Alimentarea cu apa rece se va face prin racordul constructiilor noi propuse, la reseaua stradala existenta aflata pe str. RUDULUI.

Alimentarea cu apa a obiectivului, se propune a se realiza, la nivelul debitelor de calcul , din reseaua publica.

Pe bransamentul de apa propus, in interiorul incintei se intercaleaza un caminul de apometru , din beton armat ( 1x0,8x1,5 ) m, care va proteja instalatia de contorizare compusa dintr-un contor de apa rece Dn= 50 mm, montat intre 2 robineti cu sfera tip FI-FE Ø 2". Accesul in camin se va face prin rama si capacul de fonta tip III A, carosabil ( STAS 2308-81) si coborarea pe trepte din otel beton Ø 20 mm, incastrate in pereti ( STAS 6002-88 ).

##### **4.2. Canalizarea menajera si canalizarea pluviala**

Canalizarea menajera si pluviala a obiectivului de investitii se va rezolva prin racordarea la reseaua de canalizare stradala existenta.

Apele uzate menajere de la grupurile sanitare din Cladirea propusa vor fi preluate gravitational printr-o retea din tuburi PVC – kG D= 110- 160 si 200 ( imbinate cu mufe si garnitura ) si camine de vizitare din tuburi prefabricate Di= 1,0 m, conform STAS 2448 cu capac si rama fonta carosabile tip III ( STAS 2308-81 ) si vor fi descarcate canalizarea menajera de pe str. RUDULUI.

Apele uzate vor fi trecute mai intai printr-un separator de grasimi Q= 2 l/s dupa care vor fi deversate in canalizarea menajera proiectata.

##### **4.3. Alimentarea cu energie electrica**

Prin bransamentul Existent.

##### **4.4. Energia termica ( apa calda menajera si incalzire) se va produce in centrala**

termica proprie, pe gaz metan realizandu-se bransament la reseaua de gaz metan existenta aflata pe str. RUDULUI.

#### **5. SPATII VERZI, AMENAJARI EXTERIOARE**

Terenul liber din zona constructiilor proiectate , care nu va fi amenajat ca platforme betonate, drumuri, parcaje se va amenaja ca spatiu verde cu rol de protectie si ambientare.

Spatiile verzi amenajate vor reprezenta aproximativ 70.0mp ce reprezinta un procent (20%) fiind obligatoriu minim 20% din totalul suprafetei imprejmuite si amenajate apartinatoare SEDIULUI, in conformitate cu HG nr. 5252/1996-Anexa 6-pct.6.2.

Arborii si arbustii vor crea perdea de protectie catre vecinatai si vor fi in majoritate pereni, culorile si tipul de plantatie fiind ales astfel incat sa creeze o imagine diferit colorata in functie de anotimp.

## 6. BILANTUL TERITORIAL

### Ocuparea si utilizarea terenului

In unitatea Teritoriala de Referinta **UTR. V.8 – Subzona Lr ZONA REZIDENTIALA CU CLADIRI P-P+1(INCLUSIV FUNCTIUNI COMPLEMENTARE)** ,  
este stabilit **POT = 50.0%**; **CUT = 1.5**.

- Bilant teritorial, în limita amplasamentului studiat

SUPRAFEȚE	mp	%
TOTAL TEREN	355,00	100,00
CONSTRUCȚII	124,77	35,20
CIRCULAȚII	191,23	53,80
SPAȚII VERZI	39,00	11,00

## 7. PROTECTIA MEDIULUI NATURAL SI CONSTRUIT

Constructia proiectata nu prezinta nici un fel de elemente functionale sau de alta natura care ar putea prejudicia mediul natural si construit existent.

Colectarea gunoii menajere se va face prin sortare pe tipuri de materiale colectate (separat sticla, hartie, resturi menajere), containerizate si preluate de firme specializate in baza contractelor de prestari de servicii pe care le va incheia investitorul.

Sursele generatoare de zgomote sunt reprezentate de grupurile de acționare electro mecanice ale utilajelor și de piesele în mișcare.

Vor fi prevăzute spații verzi și aliniamente cu rol de protecție, totodată creând îmbunătățirea microclimatului și înfrumusețarea peisajului.

## 8. SISTEMATIZARE VERTICALA

Se vor asigura o serie de masuri si lucrari care sa asigure:

-racordarea sistemului rutier interior zonei la sistemul prevazut in PUD-declivitati acceptabile pentru accesese locale la constructii

-surgerea apelor de suprafata in mod continuu, fara zone depresionale intermediare

-realizarea unor volumetrii de constructie echilibrate, avind perspectiva pe ansamblu si individuala , convenabila sub aspect plastic si adaptate la teren

-asigurarea unui ansamblu coerent de strazi carosabile, trotuare , alei pietonale, rezolvate in plan, cit si pe verticala, in conditii de eficienta estetica si economica.

Întocmit  
Arh. Bogdan Georgescu