

# PLAN URBANISTIC DE DETALIU

## Construire spalatorie auto P+Mp.

Amplasament :  
Jud. Prahova, municipiul Ploiesti  
B-dul Petrolului nr.81  
Beneficiar :  
I.I. GRIGORE C. SORIN  
“COMERT CU PRODUSE DIVERSE “  
B-DUL PETROLULUI NR.24, CAMERA C1  
PLOIESTI

PROIECT NR 11 / 2015  
DATA : mai 2015

**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

PLANSA 1	INCADRAREA IN ZONA	sc: 1 / 5000
PLANSA 2	SITUATIA EXISTENTA	sc: 1 / 1000
PLANSA 2.1	SITUATIA EXISTENTA / STAREA CLADIRILOR	sc: 1 / 1000
PLANSA 3	REGLEMENTARI URBANISTICE	sc: 1 / 500
PLANSA 4	REGLEMENTARI EDILITARE	sc: 1 / 500
PLANSA 5	TIPUL DE PROPRIETATE	sc: 1 / 500
PLANSA 6	PLANURI ARHITECTURA	sc: 1 / 100

## III ANEXE

- CERTIFICATUL DE URBANISM
- RIDICAREA TOPOGRAFICA A TERENULUI
- AVIZELE SOLICITATE PRIN CERTIFICATUL DE URBANISM , FAZA P.U.D.

# I MEMORIU JUSTIFICATIV

## CAP I

## INTRODUCERE

### 1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

- Denumirea lucrarii: **Construire spalatorie auto P+Mpart.**
- Amplasament: Bulevardul Petrolului nr.81, PLOIESTI
  - Faza de proiectare PLAN URBANISTIC DE DETALIU
  - Initiator: **I.I. GRIGORE C. SORIN**  
**“COMERT CU PRODUSE DIVERSE “**  
**B-DUL PETROLULUI NR.24, CAMERA C1 PLOIESTI**
  - Proiectant ***Sef proiect coordonator*** : Arh. Anca Poli  
***Proiectat / Desenat*** : C.Arh. Andrei Barbul ;C.Arh. George Ene
  - Data elaborarii AUGUST 2015

### 1.2. OBIECTUL LUCRARII

La comanda initiatorului **I.I. GRIGORE C. SORIN**, s-a intocmit documentatia PLAN URBANISTIC DE DETALIU – **Construire spalatorie auto – P+Mpart. ,amenajare incinta si accese** ,situata in Ploiesti, Bulevardul Petrolului.

Se propune edificarea unei cladiri ce se va dezvolta pe 2 nivele,avand destinatia functionala de spalatorie auto la parter ( ce va cuprinde functionarea a trei boxe destinate pentru autoturisme, sala de asteptare clienti, prevazuta cu un mic bar/cafenea si toalete ).la nivelul mansardei( partiale) se vor desfasura spatiile tehnice destinate angajatilor . prin amenajarea incintei se vor creea 6 locuri de asteptate/parcare clienti, rezolvarea circulatiei auto si pietonala in incinta, amenajarea spatiului verde ce incoanjoara perimetrul afectat de investitie.

Obiectul acestui PUD il constituie ridicarea restrictiilor de construire prin elaborare PUD pentru zona situata in UTR S10 , avand destinatia functionala de « zona mixta locuinte si unitati industriale nepoluante » cat si respectarea regimului de aliniere conform PUG la minim 19,00ml fata de ax existent la Bulevardul Petrolului.

### 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 / 500, 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 , UTR – S10, destinatia stabilita pentru aceasta fiind de zona locuinte mici cu regim de inaltime P-P+2E si unitati industriale nepoluante( aici incadrindu-se la functiuni permise subzone de servicii , spalatorii auto, birouri).

## **CAP III                      SITUATIA EXISTENTA**

### **3.1.    LIMITE SI VECINATATI**

Terenul cu suprafata de 1061.0 mp aflat in proprietatea beneficiarului are acces direct la Bulevardul Petrolului ( front la strada de 22,43 ml ) fac din terenul beneficiarului unul cu o buna relationare cu straziile existente.

Terenul este delimitat astfel:

- |                    |  |
|--------------------|--|
| - catre Nord       | – Ene Ion( teren liber de constructii)     |
| - catre Nord / Est | – Dan Dumitra( teren liber de constructii) |
| - catre Est        | – Stefanescu Alexandru                     |
| - catre Sud        | – B-dul Petrolului                         |
| - catre Vest       | – Handrabur Cornel                         |

### 3.2. ACCESIBILITATE

---

Practic accesibilitatea terenului nu se poate comenta, amplasarea vorbind de la sine.

### 3.3. OCUPAREA TERENULUI

---

Pe teren in acest moment exista o locuinta in stare avansata de degradare, propusa a fi desfiintata, ceea ce face ca in acest moment indicatorii urbanistici existenti sa aiba urmatoarele valori :

POT 7,25%

CUT 0,08.

Cladirea C1 are o suprafata de 77,0 mp, regim de inaltime parter, stare avansata de degradare, propusa a fi desfiintata.

### 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 2 nivele ( din care unul partial, in mansarda ). Cladirea ca cuprinde 3 boxe spalare autoturisme mici , separat vor exista spatii anexe pentru angajati ( cu intrare separata si flux separat fata de clienti ) si o zona de asteptare prevazuta cu grup sanitar propriu.

Pe teren in acest moment exista o locuinta in stare avansata de degradare, propusa a fi desfiintata.

Prin noua propunere se vor rezolva atat accesele cat si spatiile de parcare necesare unei bune functionari, acestea vor fi impartite in doua zone a cate 3 locuri de parcare, amplasate stanga dreapta fata de circulatie auto/pietonala care va centrala .

Pentru evacuarea apelor pluviale sunt prevazute doua camine colectoare cat si un separator de grasimi pentru spalatorie. Acestea vor deversa in canalizarea existenta in zona.( aceste doua camine se vor amenaja in cadrul spalatoriei auto.

Terenul beneficiaza de toate tipurile de retele existente ( apa, canalizare, energie electrica cat si gaze naturale)

**Pozitionarea obiectivelor propuse fata de vecinatati, din punct de vedere functional :**

- catre nord ( zona de locuinte) – peste 50ml ( in spatele curtii nu sunt cladiri existente)
- catre est - 0,60 cm ( exista declaratie notariala atat pentru constructii propuse a fi desfiintate/construite cat si pentru functiune )
- catre sud - 19,00 ml fata de ax B-dul Petrolului ( conform reglementarilor din PUG)
- catre vest– peste 16,00 ml fata de corp cladire existenta la nr. 79C

### 4.2. FUNCTIONALITATEA, AMPLASAREA SI CONFORMAREA CONSTRUCTIILOR

Avand in vedere faptul ca zona este total eterogena din punct de vedere functional, noile functiuni vin in intampinarea dezvoltarii intregului cartier. In zona nu exista nici o spalatorie auto, este de asemenea un serviciu obligatoriu pentru un cartier dezvoltat din punct de vedere al parcului auto.

### 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 amprentei la sol va fi de

**Spalatorie auto 3 boxe – P+M<sub>part</sub>.**

Sc aprox. = 162.56mp, Scd aprox. = 200.18mp

Indicatori rezultati in urma propunerilor ( desfiinatare corp existent C1 si construire spalatorie auto P+M<sub>part</sub>) :

**POT = 15,35%.**

**CUT = 0.2**

**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, noua constructie va imbunatati oferta de servicii catalogate ca functiuni complementare zonelor de locuit, servicii de spalatorie auto.

#### 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 Bulevardul Petrolului (conform Plansei : Reglementari Urbanistice – mobile/ scara 1/500). Spatiile de parcare vor fi dispuse pe teren si vor fi in numar de 6.

#### 4.6. SPATII VERZI

Datorita obiectivului propus si a amplasarii in sit , spatiu verde rezultat va imbraca perimetral constructia propusa. In urma amenajarilor, suprafata de teren amenajata cu spatiu verde va fi de peste 400 mp, raportati la suprafata terenului de 1061 mp, rezulta un procent de peste 37,64%.

#### 4.7. OCUPAREA SI UTILIZAREA TERENULUI

Prin Regulamentul Local de Urbanism al Planului Urbanistic General, 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 19,00m din axul Bulevardului Petrolului

#### 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 platformelor auto si pietonale 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.

Spalatoria auto va avea obligatoriu prevazut un decantor de grasimi, amplasat inainte de bransamentul apelor menajere in reseaua stradala.

#### 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 mp	%	Propus mp	%
Suprafata construita la sol	70.00	7.25	162.56	15.35
Incinta amenajata / circulatie auto si pietonala	0.00	0.0	297.0	28.00
Spatii verzi amenajate	0.00	0.0	400.00	37.64
Incinta neamenajata	984.00	92.75	201.44	19.01
<b>Total</b>	<b>1061.00</b>	<b>100.0</b>	<b>1061.00</b>	<b>100.0</b>

**5.1. CONSECINTELE REALIZARII OBIECTIVULUI PROPUȘ**

Având în vedere caracterul zonei, construcția propusă se va încadra perfect din punct de vedere arhitectural și funcțional.

Obiectul acestui PUD îl constituie de fapt modul de rezolvare în interiorul incintei a mobilarii și funcționalitatea obiectivului propus în raport cu retragerea obligatorie față de axul Bulevardului Petrolului cât și integrarea în sit a clădirii.

Prin regimul de înălțime și aspectul arhitectural, noile construcții vor îmbunătăți funcționalitatea întregii zone.

**5.2. MĂSURI CE DECURG ÎN CONTINUAREA PUD**

- înaintarea PUD pentru analiză și aprobare în Comisia Tehnică de Amenajarea Teritoriului și Urbanism a municipiului Ploiești
- după aprobarea PUD urmează elaborarea documentației pentru eliberarea Autorizației de Construire.



Data:  
Mai 2015

**Sef proiect coordonator :**

Birou Individual de Arhitectura  
Arh. Anca Poli

**Proiectat / Desenat :**

Birou Individual de Arhitectura  
C.Arh. Andrei Barbul  
Întreprindere Individuală  
C.Arh. George Ene