

## MEMORIU JUSTIFICATIV

### CAP I. INTRODUCERE

#### 1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

**OBIECTIV :** INTOCMIRE PLAN URBANISTIC DE DETALIU  
CONSTRUIRE HALA DEPOZITARE PARTER

**Amplasament :** str. Gageni, nr. 92, Ploiesti , jud Prahova

**Beneficiar :** S.C. CRAMELE HALEWOOD S.A.,  
cu sediul în Mun. Ploiesti, Str. Gageni, nr. 92, Jud. Prahova,  
J29/56/1991, atribut fiscal CUI 1343309

**Proiectant**

**Specialitate urbanism :** S.C. ARBY PROIECT S.R.L.  
J29/940/2006, CUI RO 18618528

**Urbanist Andreea Roxana Pandele**  
**Mob. +40 768691746**

#### 1.2. OBIECTUL LUCRARI

La comanda beneficiarului S.C. CRAMELE HALEWOOD S.A., s-a intocmit documentatia PUD  
CONSTRUIRE HALA DEPOZITARE PARTER amplasament in str. Gageni, nr. 92, Ploiesti , jud  
Prahova

### CAP II. INCADRAREA IN ZONA

#### 2.1. CONCLUZII DIN DOCUMENTATII APROBATE

Conform Certificatului de Urbanism nr. 940/ 09.09.2016, terenul este amplasat în **UTR N13**, conform PUG  
pentru care sunt prevăzute următoarele reglementări urbanistice :

**I : zona unitati industriale**

**In : industrie nepoluanta.**

**Funcțiunea dominantă :** zona pentru unitati industriale compusa din : intreprinderi industriale  
mari, mici si mijlocii de productie si servicii, nenocive, depozite etc. ;

**Funcțiuni complementare :** zone verzi de protectie, servicii complexe ; cai de circulatie, parcuri  
publice.

**Utilizari permise :** activitati industriale nepoluante, depozitare si anexe industriale ; servicii  
pentru activitati industriale ; spatii verzi, plantatii de protectie ; circulatii, parcare.

- Regim de aliniere al constructiilor la : min 23,5m fata de ax str. Gageni cf. PUG aprobat
- indicatori urbanistici conform PUG aprobat : POT max=60%; CUT max=1.5

**TEREN CARE A GENERAT STUDIUL, S=33 816.00mp din masuratori**

- deschidere la strada Gageni 186.87m

### **CAP III SITUATIA EXISTENTA**

#### **3.1. TIPUL DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR**

**3.2.** Terenul este proprietatea SC CRAMELE HALEWOOD SA, conform extrasului de carte funciara atasat.

#### **3.3. LIMITE SI VECINATATI**

- VECINATATI

Amplasamentul propus se invecineaza cu:

La nord : nr.cad. 132659

La est : S.C. TRIUMF CONSTRUCT S.A., C.C.C.F.

La sud : S.C. Auto Service Dacia, R.A.T.P. Ploiesti

La vest : str. Gageni

Loturile adiacente proprietatii studiate sunt ocupate cu constructii preponderent locuinte dar si anexe, garaje si spatii de servicii (service auto).

Regimul de inaltime al constructiilor invecinate se incadreaza intre P si P+1E.

#### **3.3 ACCESIBILITATE**

Accesul existent este asigurat din str. Gageni.

#### **3.4 OCUPAREA TERENULUI**

Pe teren exista paisprezece constructii C1, C2, C3, C5, C6, C7, C8, C9, C10, C11, C12, C13, C14, C16 in suprafata construita totala de 9039.26 mp (POT existent 26.73%) cu regim de inaltime P-S+P+1Ep.

#### **3.5 CARACTERUL ZONEI, ASPECTUL ARHITECTURAL – URBANISTIC, DESTINATIA CLADIRILOR**

Se remarca faptul ca fondul construit sufera in prezent o puternica transformare fiind solicitate , extinderi si mansardari pentru sporirea gradului de confort.

O caracteristica foarte importanta a zonei studiate in acest PUD este constituita de faptul ca amplasamentul are o buna pozitionare fata de arterele de circulatie in zona, accesibilitatea si vizibilitatea sporita fiind benefica terenului.

#### **3.6. CONCLUZIILE STUDIILOR GEOTEHNICE**

**Din punct de vedere morfologic :** terenul este aproximativ plan si orizontal .

**Conditii seismice in conformitate cu P 100 /1-2006, amplasamentul se situează in zona cu valoarea de varf a acceleratiei terenului pentru proiectare  $ag=0,28$ ,  $IMR=100$ .** SR 11100/1-93 incadreaza amplasamentul in Zona cu seismicitate de gradul 9(scara MSK), cu perioada de revenire de minim 100 ani Perioada de colt a spectrului de raspuns  $T_c = 1.5$  sec. Incarcari date de vant : -presiunea de referinta a vantului mediata pe 10min la 10m si 50 ani interval mediu de recurenta : 0.4kPa, incarcari date de zapada : incarcarea pe sol pentru o perioada de revenire de 50 ani este de 2kN/mp.

**In concluzie terenul este stabil ferit de riscuri naturale, considerat bun de fundare, se incadreaza in categoria geotehnica 2 conf. NP 074/2007).**

#### **3.7 ECHIPARE EDILITARA**

Din punct de vedere al echiparii tehnico-edilitare in zona studiata sunt prezente retele:

- alimentare cu energie electrica,
- alimentare cu gaze naturale,
- alimentarea cu apa,
- canalizare,
- exista retea de telefonie ;

Se pastreaza bransamentele existente pe teren si se vor utiliza pentru racordarea noii constructii, conform avizelor emise de detinatorii de retele in zona.

#### CAP IV. REGLEMENTARI :

##### 4.1. OBIECTIVE NOI SOLICITATE

In conformitate cu intentia beneficiarului si cu scopul emiterii Certificatul de Urbanism nr. 940/ 09.09.2016, obiectivul acestui P.U.D. este reglementarea modului de conformare si amplasare cu respectarea indicatorilor urbanistici precizati in PUG si ulterior obtinerea Autorizatiei de construire pentru « Construire Hala Depozitare parter »

##### 4.2. FUNCTIONALITATEA, AMPLASAREA SI CONFORMAREA CONSTRUCTIILOR

Funcțiunea va fi de hala depozitare si activitatea se va desfasura sub sigla CRAMELE HALEWOOD. Scopul proiectului este acela de a realiza un spatiu pentru depozitare pe terenul proprietarului si se va desfasura pe un nivel.

Constructia se doreste a fi de tip hala metalica cu stalpi metalici si grinzi metalice, planseu din beton armat turnat monolit peste cofraj pierdut din tabla cutata pe zona etajului partial. Inchiderile vor fi panouri termoizolante iar compartimentarile interioare vor fi din zidarie Multigips de diverse tipuri (Normal, Hidrofug) in functie de necesitatile rezultate in urma proiectarii.

Invelitoarea va fi de tip sarpanta metalica cu invelitoarea din panouri izolate pt. invelitori inclinate. Hala de depozitare cu regimul de inaltime propus P, se mentine in limitele stabilite prin PUG si se armonizeaza cu inaltimile constructiilor invecinate.

AC <sub>PARTER</sub>	225.00 mp
AD	225.00 mp
AU	202.50 mp
V	aprox. 1338.75 mc

**Suprafata construita propusa la sol = 225.00mp;**

**Suprafata desfasurata = 225.00mp**

**Regim maxim de inaltime P**

**H max = +5.95m (P)**

**TOTAL SUPRAFATA TEREN STUDIAT 33 816 MP**

**P.O.T. propus = 27.40%      C.U.T. propus = 0.38**

#### **BILANT TERITORIAL raportat la Suprafata teren studiat 33 816.00mp**

DESTINATII	SUPRAFATA	%
Constructie propusa	225,00 mp construiti la sol	0,66 %
Constructii existente total	9039,26 mp	26,73%
Alei pietonale	2202,05mp	6,51%
Alei carosabile in incinta	5980,67mp	17,69%
Spatiu verde amenajat	16369,02mp	48,41%
<b>Total suprafata teren studiat</b>	<b>33816,00 mp</b>	<b>100 %</b>

##### 4.3. DISTANTE FATA DE CONSTRUCTII SI VECINATATI

Constructia **respecta** alinierea impusa prin PUG mun. Ploiesti de min. 23.5m din axul str. Gageni.

Astfel, pentru realizarea numarului de parcare necesare obiectivului si pentru diminuarea disconfortului generat catre vecinatatile imediate, **constructia va fi amplasata la min. 88.61m fata de aliniamentul catre str. Gageni, respectiv 103.67m fata de axul strazii Gageni.**

**Distanțele fata de la limita posterioara (estica) va fi de 41.01m (nr.cad. 132501), limita lateral (sudica) va fi de 141.59cm (S.C. AUTO SERVICE DACIA) si la limita nordica de 28.87m (nr.cad. 132659).**

#### **4.4 CIRCULATIILE CAROSABILE SI PIETONALE, PARCARI**

**Accesul auto este asigurat din str. Gageni** pentru accesul si aprovizionarea cu marfa. Accesul pietonal se face din strada Gageni. Va fi un singur acces in hala.

Pe teren exista locuri de parcare ce deservesc angajatii S.C. CRAMELE HALEWOD. Hala propusa nu necesita locuri aditionale de parcare. Accesul la acestea se face prin circulatiile carosabile amenajate in incinta.

Alei pietonale in suprafata de = 2202,05mp  
Alei carosabile in suprafata de = 5980,67mp

#### **4.5. SPATII VERZI**

Prin modul de amplasare al constructiilor si prin amenajarile platformelor carosabile aferente parcarii se configureaza si **suprafata destinata spatiilor verzi = 16 369,02mp reprezentand 48,41% din suprafata totala a terenului.**

#### **4.6. ASIGURAREA UTILITATILOR**

Terenul dispune de bransamente la toate utilitatile care exista in zona. Apele meteorice de pe platforma auto se vor colecta mai intai la un separator de hidrocarburi ce se va curata periodic, ce va deversa la reseaua de canalizare. Alimentarea cu apă va fi racordata la reseaua existenta în zonă ce aparține SC APA NOVA . Se pastreaza bransamentele existente pe teren si se vor utiliza pentru racordarea noii constructii conform specificatiilor tehnice prevazute in avizele emise pentru investitia propusa.

#### **4.7. IMPREJMURI**

Imprejmurile sunt existente si se mentin.

### **CAP V. CONCLUZII**

#### **5.1. MASURI CE DECURG IN CONTINUAREA PUD**

Aprobarea PUD-ului conduce la elaborarea documentatiei pentru eliberarea Autorizatiei de Construire si construirea obiectivului propus. Prin acest P.U.D. se mentin indicatorii urbanistici maximi POT = 60%, CUT= 1.5, si se respecta regimul de inaltime si regimul de aliniere impuse prin PUG.

Intocmit      Urb. Andreea Roxana Pandele