



PROIECTARE LOCUINTE • HOTELURI RESTAURANTE  
SPATII COMERCIALE CONSTRUCTII SI INSTALATII INDUSTRIALE

Arhitect Diplomat BOGDAN GEORGESCU

PLOIESTI, str. EROU CALIN CATALIN, nr. 11: 0722- 58.88.05

## PLAN URBANISTIC DE DETALIU

## MEMORIU JUSTIFICATIV

### 1. INTRODUCERE

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

- Denumirea lucrării : P.U.D. - DETALIERE CONDITII DE AMPLASARE PENTRU CONSTRUIRE DOUA IMOBILE DE LOCUINTE COLECTIVE S+P+2 RESPECTIV S+P+3 CU MENTINEREA INDICATORILOR URBANISTICI si CONSTRUIRE DOUA IMOBILE DE LOCUINTE COLECTIVE S+P+2 RESPECTIV S+P+3 , ALEI CAROSABILE SI PIETONALE , BRANSAMENTE, UTILITATI, IMPREJMUIRE, ORGANIZARE DE SANTIER
- Amplasament : Municipiul PLOIESTI, str. TUDOR VLADIMIRESCU, nr. 17, jud. PRAHOVA
- Beneficiar : VUTESCU CRISTIAN
- Proiectant : S.C. BIG STUDIO-ARH DESIGN S.R.L.

#### 1.2. OBIECTIVUL LUCRĂRII

Obiectul documentației îl constituie amplasarea a doua imobile de LOCUINTE COLECTIVE S+P+2 respectiv S+P+3 în condițiile stabilite prin documentațiile de urbanism întocmite pentru localitate.

Locatia aleasa, are calitati esentiale specifice aflandu-se intr-o zona dens construita.

In cadrul Planului Urbanistic de Detaliu se va rezolva organizarea circulatiei carosabile cu integrarea in sistemul existent si racordare noului obiectiv la circulatia orasului, stabilirea unor aliniamente construibile si zone edificabile, rezolvarea infrastructurii tehnico - edilitare si bransarea obiectivului .

Crearea de noi spatii de locuit



## **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 localitatii;
- Planul topografic pentru suprafata studiata 1:500 ,
- Avize si acorduri privind amplasarea noului obiectiv si posibilitatile de racordare la retele edilitare din zona

### **1.3. INCADRAREA IN LOCALITATE**

Zona studiata este situata in intravilanul municipiului PLOIESTI. Terenul nu prezinta declivitati . Terenul este accesibil auto dinspre str. Tudor Vladimirescu

In Planul Urbanistic General al localitatii PLOIESTI, terenul studiat are categoria de folosință curti constructii **UTR. V-6** si destinatia **Subzona Lmx - ZONA LOCUINTE PREDOMINANT REZIDENTIALA CU REGIM DE INALTIME MIXT**

### **1.4. VECINĂȚĂȚI**

N – Str. Tudor Vladimirescu

S – prop privata

N – prop. privata

S – prop. privata

Teren in suprafata de 1269,0mp conform CONTRACT DE VANZARE-CUMPARARE NR. 141/13.01.2017 : nr. cadastral 130190, CF nr. 130190/12.01.2017 al orasului PLOIESTI, str. Tudor Vladimirescu, nr. 17, S.teren=1269.0mp

## **2. ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE**

**2.1. Terenul studiat are categoria de folosință curti constructii si destinatia locuinte si functiuni complementare cu regim de inaltime mixt .**

Suprafata terenului studiat este de 1269.0mp. Amplasamentul dispune de utilități edilitare și anume: apa, canalizare, energie electrică.

### **2.2. Accesibilitate**

Terenul studiat are acces pe latura nordica , din str. Tudor Vladimirescu.

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

In prezent pe teren se afla constructii pentru care s-a obtinut autorizatia de desfiintare cu Nr. 25 / 03.04.2017 .

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

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

- locuinte individuale,
- locuinte colective

### **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  $a_g=0.35g$ .

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

Circulatia principala in zona se desfasoara pe str. Tudor Vladimirescu.



### 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 LOCUINTE COLECTIVE , parcajele aferente, precum si a rezolvarii utilitatilor tehnico-edilitare si a sistemelor de deservire carosabila.

Suprafata terenului studiat este 1269.0mp.

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

Planurile de dezvoltare ale proprietarului Vutescu Cristian au in vedere construirea a doua locuinte colective .

#### 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.

Investitia propusa reprezinta doua locuinte colective, in cadrul caruia sunt delimitate diferitele zone functionale:

- la subsol , parcaje , spatiu tehnic si casa scarii
- la etajele superioare casa scarii si 2 apartamente pe nivel pentru fiecare imobil

#### 3.3. Inaltimea constructiilor si caracteristicile volumetrice

Constructia propusa are regimul de inaltime dupa cum urmeaza :

- constructie subsol parter si etaje 2 respectiv 3.
- cota stresinii este variabila in functie de conformatia acoperisului

#### 3.4. ASPECTUL EXTERIOR SI FINISAJE EXTERIOARE SI INTERIOARE

##### Finisaje exterioare

Finisajele exterioare a cladirii sunt proiectate dupa cum urmeaza:

- pereti exteriori cu tencuieli decorative;
- tamplarie Al cu geam termoizolant;
- invelitoare tabla faltuita- gri;
- accesorii invelitoare (jgheaburi profile tabla tip ISOPAN, burlane interioare PVC) .

##### Finisaje interioare

Principalele finisaje interioare ale cladirii proiectate sunt :

- pardoseala- Pardoseala va diferi in functie de destinatia incaperilor
- pereti vor avea Vopsitorie lavabila (dispersit) diverse culori;
- in spatiile bailor se aplica Placaj faianta pana la H=1.80m si vopsitorie lavabila (dispersit) de la H=1.80m pana la 2.70m
- in spatiul Bucatariilor se aplica Placaj faianta H=2.10m-zona blat de lucru, vopsea de dispersie lavabila de la H=2.10m pana la plafon
- Tavan suspendat placi din gips-carton; H=2.70m, vopsea de dispersie lavabila iar la Grupurile Sanitare se aplica Tavan suspendat placi din gips-carton rezistent la umezeala; H=2.70m, vopsea lavabila

#### 3.5. SISTEMUL CONSTRUCTIV

Locuintele colective vor avea o structura din beton armat in cadre cu inchideri din zidarie.



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

- fundatii izolate din beton ;
- placi din beton armat ;
- stalpi si grinzi din beton armat ;
- pereti exteriori din zidarie 30 cm + termosistem 10 cm ;
- pereti interiori din gips-carton, sau zidarie, grosime 12.5cm ;

### 3.6. SUPRAFETE

Suprafata construita: 505.00mp

Suprafata desfasurata: 1850.00mp

### INDICATORI URBANISTICI

POT existent:	0.00%	CUT existent:	0.00
POT propus	40.00%	CUT propus:	1.45

## 4. ECHIPARE CU UTILITATI

### 4.1. Alimentarea cu apa rece

Alimentarea cu apa rece a statiei se va realiza din reseaua locala existenta in zona amplasamentului. Distributia apei reci si calde se face prin conducte din polipropilena montate ingropat si izolate.

Instalatia exterioara pentru alimentarea obiectivului cu apa rece pentru consumul intern, se va realiza printr-o conducta din teava din polietilena de inalta densitate, montata ingropat la adancime de minim 0,90m fata de cota terenului (sub adancimea de inghet) .

Instalatia exterioara de alimentare cu apa rece, va asigura debitul de apa si presiunea minima necesara pentru consum.

### 4.2. Canalizarea menajera si canalizarea pluviala

Canalizarea se realizeaza in sistem divisor, prin prevederea unor retele separate pentru preluarea apelor uzate menajere fata de retelele pentru preluarea apelor meteorice.

Canalizarea proiectata se va monta ingropata in pamant (sub adancimea de inghet).

Apele uzate menajere se vor evacua in **reseaua locala existenta**.

Apele provenite din precipitatii vor fi colectate de jgheaburi si burlane interioare si conduse pe teren unde vor fi preluate de canalizarea pluviala propusa si deversata in **canalizarea existenta**.

### 4.3. Alimentarea cu energie electrica

Se va face din reseaua existenta in zona de amplasare, cu cablu suprateran LEA 0.4 Kw.

Racordul va fi executat in baza documentatiei elaborate de Regia Autonoma de Energie Electrica.

Actionarea corpurilor de iluminat se realizeaza de la intrarupatoare pe fiecare circuit in parte.

Toate corpurile de iluminat vor fi de clasa de protectie I impotriva electrocutarii.

### 4.4. Energia termica

Spatiile interioare vor fi climatizate cu ajutorul centralelor termice

Apa calda pentru consum menajer se va prepara in centrala termica.

Beneficiarul si constructorul vor aproviziona si monta utilaje, armaturi si materiale omologate si agrementate din punct de vedere tehnic pentru Romania, avizate ISCIR. Utilajele vor fi insotite de cartea tehnica, in care sunt mentionate instructiunile tehnice de montaj si exploatare in limba romana, precum si parametrii tehnici asigurati.

## 5. Circulatia autovehiculelor, accesul in incinta

Accesul carosabil si pietonal se va face de pe latura de nord a proprietati, din str. Tudor Vladimirescu.

Parcajul se va realiza in subsolurile constructiilor propuse si in cadrul incintei .



## 6. 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 (21%) fiind obligatoriu minim 20% din totalul suprafetei imprejmuite si amenajate apartinatoare locuintelor colective , in conformitate cu HG nr. 5252/1996-Anexa 6-pct.6.2.

Arborii si arbustii vor crea perdea de protectie catre vecinatati 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.

## 7. BILANTUL TERITORIAL

### Ocuparea si utilizarea terenului

In unitatea Teritoriala de Referinta **UTR. V.6 – Subzona Lmx - ZONA LOCUINTE PREDOMINANT REZIDENTIALA CU REGIM DE INALTIME MIXT,**

**POT = 50.0%; CUT = 1.5.**

**este propus POT = 40.00%; CUT = 1.45.**

● Bilanț teritorial, în limita amplasamentului studiat

SUPRAFETE	mp	%
TOTAL TEREN	1269,00	100,00
CONSTRUCȚII	505,00	40,00
CIRCULAȚII	509,00	40,00
SPAȚII VERZI	255,00	20,00

## 8. 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 gunoiului menajer 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 actiune electro mecanice ale utilajelor si de piesele in miscare.

Vor fi prevazute spatii verzi si aliniamente cu rol de protectie, totodata creand imbunatatirea microclimatului si infrumusetarea peisajului.

## 9. 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 accesele locale la constructii

-scurgerea 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, cat si pe verticala, in conditii de eficienta estetica si economica.

Întocmit  
Arh. Bogdan Georgescu



