

Prezenta documentație urbanistică – piese scrise și desenate – este proprietatea intelectuală a laboratorului **SC ARHIZANE PLAN SRL** și poate fi utilizată numai în scopul prevăzut în contract. Documentația nu poate fi reprodusă integral sau parțial - fără acordul scris al autorului.

## MEMORIU JUSTIFICATIV

### CAPITOLUL 1 – INTRODUCERE

#### **1.1. Date de recunoaștere a documentației**

- Denumirea proiectului : **RIDICARE RESTRICȚIE DE CONSTRUIRE PENTRU AMPLASARE SPĂLĂTORIE AUTO AUTOMATIZATĂ (SELF SERVICE)**
- Amplasament : municipiul **PLOIEȘTI**, str. Ștrandului nr. 45 A (NC 147384)
- Beneficiar : **SC CRAFT ECO LPG OIL SRL**, sediul : com. Râmnicelu, sat Fotin, jud. Buzău  
repr. adm. unic Fodulu Dănuța
- Faza de proiectare : **PLAN URBANISTIC DE DETALIU**
- Proiectant : **SC ARHIZANE PLAN SRL**
- Nr. proiect /data elaborării : **47 / iulie 2021**

#### **1.2. Obiectul lucrării**

Prezenta documentație urbanistică are ca obiect propunerea de ridicare a restricției temporare de construire instituită în zona studiată și stabilirea condițiilor pentru amplasarea și funcționarea unei spălătorii auto automatizate (de tip self service)

Imobilul – teren 5000 mp (NC 147384; adresa poștală definitivă str. Ștrandului nr. 45A ) – este proprietatea SC CRAFT ECO LPG OIL SRL conform contractului de vânzare-cumpărare nr. 1231/14.05.2021 autentificat de SPN EQUITAS din municipiul Ploiești și ECFI eliberat de BCPI Ploiești.

#### **Notă :**

O dată cu dobândirea imobilului, cumpărătoarea declară că este de acord să preia beneficiul Certificatului de Urbanism nr. 431/29.05.2020 (emis anterior vânzătoarei SC ISTIN SRL pentru același tip de obiectiv, n.n.), împreună cu toate avizele și documentația tehnică aferentă.

#### **1.3. Surse documentare**

- acte proprietate – piese scrise și desenate
- ridicare topografică faza PUD, sc. 1 : 500 (SC TOPing COMPANY SRL), vizată de OCPI Prahova
- PUG și RLU municipiul Ploiești aprobat prin HCL nr. 209/1999 și 382/2009
- Informații din Certificatul de Urbanism nr. 753/06.07.2021, eliberat noului proprietar de Primăria Ploiești
- PUZ : ridicare restricție de construire, schimbare destinație din „zonă locuințe colective și servicii” în „zonă servicii, agrement și sport”, modificare regim aliniere pt. construire terase, piscină acoperită și anexe
- Beneficiare : societățile AMP INVEST și ANA MARIA POP
- Amplasament : str. Ștrandului nr. 53-55; autor : SC ARHIZANE PLAN SRL; aprobat cu HCL nr. 197/2011
- PUD : hală depozitare mărfuri alimentare (2012)
- Amplasament : str. Ștrandului nr. 49; autor : urb. Roxana Pandele
- Beneficiar : SC MARC COM SRL

- PUD : hală multifuncțională (garaj, atel mecanic, magazie piese), sediu, spălătorie auto, spațiu comercial  
Amplasament : str. Ștrandului nr. 51; autor : arh. Anca-Ioana Poli  
Beneficiar : SC RHODOS COM SRL; aprobat cu HCL nr. 509/20.12.2017
- PUZ : reconfigurare infrastructură rutieră str. Ștrandului, construire piste pentru biciclete și pietoni, construire capăt de linie, inclusiv amenajare sens giratoriu  
Beneficiar : Municipiul Ploiești; autor : SC INTERGROUP ENGINEERING SRL  
Avizat în ședința CTATU Ploiești din 21.07.2021
- Informații din DTAC – ps+pd (SC ALTELIER DE PROIECTARE EDILITARĂ SRL)
- Studiul geotehnic (SC PAZYGEO PROIECT SRL), verificat Af
- Studiul de circulație (SC SERV TOP SRL)
- Informații din avizele administratorilor de infrastructură (drumuri, rețele)

#### **1.4. Disfuncționalități**

- nu exista

## **CAPITOLUL 2 – ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE**

Terenul studiat este situat în Cartierul Bereasca, la str. Ștrandului, pe partea stângă a sensului de mers spre Buzău, respectiv între GAMA CENTER – magazin de îmbrăcăminte (nr. 43) și Complexul de servicii, agrement și sport (hotel, restaurant, piscină) ANAMARIA POP (nr. 53).

Vecinătăți :

- la NV : propr. Zota Floarea (locuință și anexe) și NC 13087 (terenuri libere); L total = 43,14 m
- la NE : NC 135021 (depozite SC MARC COM SRL) și NC 136025 (centru colectare metale);  
L total = 116,79 m
- la SE : str. Ștrandului; L = 43,07 m
- la SV : NC 147383 (teren liber); L = 115,44 m.

## **CAPITOLUL 3 – SITUAȚIA EXISTENTĂ**

### **3.1. Evoluția zonei**

În zona în care este situat terenul studiat, respectiv de ambele părți ale str. Ștrandului (DN 1B) s-au edificat o serie de obiective din varii domenii :

- servicii : auto (benzinăriile MOL, LUKOIL, PETROM, BULROM), foraje (RHODOS)
- showroomuri și service auto (DI-BAS; POLISERV; SCENIC AUTO; TOYOTA; SUZUKY; PEX, BMW)
- spații prezentare (ALDINI INVESTIMENTI); depozit produse alimentare (MARC COM)
- servicii, agrement și sport (AMP INVEST Ana Maria Pop – hotel, restaurant, piscină, terenuri sport)
- industrie (HOLCIM, PRADIS, ENELCONEX, ARTSANI ), etc.

autorizate ca urmare a aprobării unor PUZ/PUD - uri prin care – în principiu – s-au adus noi reglementări față de PUG-ul inițial (ridicare restricție de construire, schimbare destinație funcțională, modificare indicatori urbanistici – POT, CUT, regim de aliniere și înălțime, etc.)

### **3.2. Elemente ale cadrului natural**

Terenul studiat este plan, practic orizontal și perfect stabil, categoria de folosință „arabil”.

Sensul general de scurgerea apelor subterane este NV-SE.

Vânturile dominante bat din direcțiile NE (14,9%) și E (13,3%).

Clima : temperat-continentală de câmpie. Adâncimea de îngheț : 0,85 m.

- În forajul executat pe amplasament s-a întâlnit următoarea litologie :
- 0,00 – 0,80 m : umplutură eterogenă din balast cu pământ argilos și fragmente de cărămizi
- 0,80 – 1,00 m : argilă cafenie, plastic vârtoasă
- 1,00 – 3,00 m : argilă cafeniu gălbuie, cu rare concrețiuni calcaroase, plastic vârtoasă
- 3,00 – 3,50 m : nisip fin, cu liant argilos, cu rar pietriș
- 3,50 – 4,00 m : nisip cu pietriș și blovâniș

La data cercetării (sept. 2020) nu au fost interceptate infiltrații de ape.

- Parametrii seismici caracteristici zonei (conform Normativului P100/1 – 2013) :
- $a_g = 0,35$ ;  $T_c = 1,6$  sec
- Categoria geotehnică : **1** (risc redus)
- Recomandări :
- fundații izolate directe pe stratul de argilă interceptat la – 0,80 m
- compactarea fundului gropilor din săpătură înainte de turnarea betoanelor
- se vor amenaja trotuare etanșe cu lățimea de minim 1,00 m și pantă de 5% spre exterior

### **3.3. Circulația**

Terenul are acces direct la str. Ștrandului, la care are o deschidere de 43,07 m.

Profil existent str. Ștrandului (24,90 m între aliniamente) :

- 14,20 m : parte carosabilă (asfalt)
- 1,50 m (sp. verde) + 1,50 m (trotuar) + 2,40 m (sp. verde), pe partea stângă (a amplasamentului)
- 1,80 m (sp. verde) + 1,00 m (trotuar) + 2,50 m (sp. verde), pe partea dreaptă

### **3.4. Echipare tehnico-edilitară**

În zonă sunt rețele de energie electrică, apă, gaze, telecomunicații. Canalizarea : sistem local.

### **3.5. Ocuparea incintei**

Terenul studiat este liber de construcții, categoria de folosință : „arabil”

### **3.6. Prevederile PUG**

► Conform PUG și RLU municipiul Ploiești (aprobat cu HCL 209/1999 și 382/2009) și Certificatului de urbanism nr. 753/06.07.2021, terenul este situat în :

- intravilan, UTR – N-18
- destinația urbanistică :
  - parțial „Ppr” : plantații de protecție (50 m adâncime de la str. Ștrandului)
  - parțial „ISr” : zonă locuințe colective și servicii (125 m adâncime, după zona „Ppr”), cu indicatori urbanistici maximi :
  - POT – 50%
  - CUT = 1,5
- interdicție temporară de construire până la elaborare PUD/PUZ
- parcelă construibilă pentru construcții cu regim mixt de înălțime
- retragere minimă obligatorie : 67,50 m / ax str. Ștrandului
- distanța minimă obligatorie față de limitele laterale și posterioară : cu respectarea Codului civil
- este interzisă schimbarea destinației terenurilor amenajate cu spații verzi și/sau prevăzute ca atare în documentațiile de urbanism, reducerea suprafețelor acestora ori strămutarea lor indiferent de regimul juridic al acestora (conf. OUG nr. 114/17.10.2007, art. 7)

„Ppr” – zona perdele de protecție, cu restricții de construire până la întocmire PUZ/PUD	„ISr” – Zona locuințe colective și servicii, cu restricții de construire până la întocmire PUZ/PUD
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>Funcțiunea dominantă</u> : - parcuri, amenajări pt. activități sportive, plantații de protecție, zone de agrement, reamenajări urbane</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>Funcțiunea dominantă</u> : - instituții și servicii de interes general cu funcțiuni complexe (instituții publice de interes general, cu regim mixt de înălțime, instituții publice aferente zonelor de locuit)</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>Funcțiuni complementare</u> : - construcții cu funcțiuni complementare : chioșcuri, umbrare, platforme și locuri de joacă, terenuri de joc și sport în aer liber sau acoperite, construcții anexe</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>Funcțiuni complementare</u> : - activități productive nepoluante, căi de circulație pietonale, spații verzi, scuaruri</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>Utilizări permise</u> : - amenajări de parcuri și scuaruri, amenajări pt. sport, recreere, odihnă, promenadă, inclusiv dotări aferente, plantații de aliniament și de protecție între zone funcționale incompatibile și pt. utilizarea zonelor a rețelelor majore</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>Utilizări permise</u> : - locuințe cu regim mixt de înălțime - servicii profesionale, sociale și personale - comerț, turism, parcuri publice și aferente funcțiunilor admise</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>Utilizări interzise</u> : - orice altă funcțiune, atât în zonele verzi existente, cât și în cele prevăzute în reglementări</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>Utilizări interzise</u> : - orice unități economice poluante și care generează trafic intens - construcții pe parcele care nu îndeplinesc condițiile de suprafață minimă și front la stradă</li> </ul>

### BILANȚ TERITORIAL **EXISTENT** TEREN STUDIAT - pe zone funcționale, conform PUG aprobat :

TOTAL INCINTĂ	mp	%
- zona locuințe colective și servicii, cu restricții de construire până la întocmire PUZ/PUD - „ISr”	2642	52,84
- zona perdele de protecție, cu restricție de construire până la întocmire PUZ/PUD – „Ppr”	2358	47,16
Total incintă	5000	100,00

#### • Profil str. Strandului : „1 – 1” conform PUG aprobat (35,00 m între aliniamente) :

- 21,00 m : parte carosabilă
- 2 x 2,00 m : sp. verde (plantații de aliniament)
- 2 x 5,00 m : trotuar

Retrageri : 67,50 m / ax, respectiv 50,00 m / aliniament

#### • Profil str. Strandului : „1d – 1d” conform PUZ (25,00 m între aliniamente) :

- 16,00 – 20,00 m : parte carosabilă
- 2 x 1,50 m : spațiu de siguranță (plantații de aliniament)
- 2 x 1,00 m : pista biciclete
- 2 x 2,00 m (variabil) : trotuar

Retrageri : 67,50 m / ax, respectiv 50,00 m / aliniament

### ► 3.6.1. Alte documentații de urbanism elaborate pe partea zonei studiate

- PUZ : ridicare restricție de construire, schimbare destinație din „zonă locuințe colective și servicii” în „zonă servicii, agrement și sport”, modificare regim de aliniere

Amplasament : str. Ștrandului nr. 53-55; autor : SC ARHIZANE PLAN SRL

Beneficiare : societățile AMP INVEST și ANA MARIA POP; aprobat cu HCL nr. 197/2011

- PUD : hală depozitare mărfuri alimentare (2012)

Amplasament : str. Ștrandului nr. 49; autor : urb. Roxana Pandele

Beneficiar : SC MARC COM SRL

- PUD : hală multifuncțională (garaj, atel mecanic, magazie piese), sediu, spălătorie auto, spațiu comercial

Amplasament : str. Ștrandului nr. 51; autor : arh. Anca-Ioana Poli

Beneficiar : SC RHODOS COM SRL; aprobat cu HCL nr. 509/20.12.2017

## CAPITOLUL 4 – PROPUNERI

- Spălătoria de tip „self service” este un spațiu modern de igienizare a autoturismelor, prin folosirea personală de către proprietar/utilizator a instalațiilor de spălare și aspirare, prin pornirea automată pe bază de fise/jetoane.

Avantajele acestui sistem sunt multiple : timp redus și condiții moderne de așteptare, cost redus față de spălătoriile clasice (realizare, cheltuieli de personal, tarife, etc), funcționare și supraveghere non-stop, detergenți ecologici și apă tratată, etc.

Spălătoria self service cuprinde mai multe piste cu înălțimi diferite, din care unele (Hmax util 2,50 m) destinate autoturismelor obișnuite, iar altele (Hmax util 3,50 m) pentru SUV.

- Conform DATC (SC ATELIER DE PROIECTARE EDILITARĂ SRL), pe acest teren se propune amplasarea în paralel (la distanță de 10 m) a 2 baterii de boxe în regim P, cu dimensiuni 33,40 x 6,00 m.

Fiecare baterie va cuprinde câte 7 compartimente, din care :

- 1 pentru zonă mentenanță – camera tehnică tip container 2,50 x 5,80 x 2,50 m; Sut = 10,83 mp
- 6 boxe spălare; Sut total boxe = 172,38 mp / baterie

Înălțimea liberă = 3,00 m

Înălțimea la atic = 3,70 m

- Structură metalică, pereți despărțitori și acoperiș din panouri sandwich. Pardoseala beton.

Bateria 1 va fi parțial acoperită (3 boxe + compartiment mentenanță).

Instalații electrice, sanitare (apa – canal), aspirare

Volumetria și aspectul arhitectural sunt adecvate funcțiunii și zonei de amplasare.

Obiectivul se va realiza numai din materiale durabile și finisaje de calitate, fără excese ornamentale

Culorile vor fi ponderate ca gamă cromatică și intensitate.

### Indicatori spațiali și urbanistici rezultați rezultați :

- supr. constr./desf. total = 400,80 mp (raportat la suprafața zonei "ISr" = 2642 mp)
- supr. utilă total = 366,42 mp
- POT = 15,17 %
- CUT = 0,15

- Construcțiile propuse respectă condițiile din PUG și RLU aprobat privind : destinația funcțională, indicatori urbanistici maximali (POT, CUT, regim de înălțime și aliniere), amplasare față de limitele laterale și posterioară ale incintei. Bateriile de boxe vor fi poziționate la următoarele distanțe :

- 72,50 m / ax str. Ștrandului
- 6,80 m / limita de NE
- 22,80 – 23,00 m / limita de NV
- 14,00 m / limita de SV

- Construcțiile propuse vor fi amplasate pe o platformă betonată dimensionată de așa natură încât să permită amenajarea unor spații verzi cu rol de protecție față de proprietățile învecinate.

Platforma va fi poziționată la distanța impusă prin PUG, respectiv la 50,00 m / aliniament.

Pe două din limitele platformei se vor amenaja 12 locuri de parcare/aspirare, astfel :

- pe latura de NE : 5 locuri, din care :
  - 2 pentru parcare (2,50 x 5,00 m); 3 pentru aspirare (3,50 x 5,00 m)
- pe latura de SV : 7 locuri (3,50 x 5,00 m)

- Accesul se va realiza din str. Ștrandului, va avea lățimea de 7,00 m și va fi racordat cu raze de :
  - 7,00 m la carosabilul străzii, respectiv 9,00 m la platforma betonată din incintă.
- Pentru str. Ștrandului se va adapta profilul „1d – 1d” din PUZ aprobat (27,50 m între aliniamente):
  - 16,00 m : parte carosabilă
  - 1,50 m (sp. verde) + 1,00 m (pista biciclete) + 2,00 m (trotuar), pe partea stângă (a amplasamentului)
  - 1,00 m (sp. verde) + 1,50 m (pista biciclete) + 1,50 m (trotuar) + 3,20 m (sp. verde)
- Amenajarea str. Ștrandului conform profilului „1d – 1d” se va face simetric față de axul existent, fără cedare de teren din partea riveranilor.
- Suprafețele de teren neocupate cu construcții, accese și platforme din interiorul incintei vor fi amenajate ca spații verzi cu caracter decorativ și plantații cu rol de protecție.

### BILANȚ TERITORIAL **REZULTAT** TEREN STUDIAT - pe zone funcționale :

Ocuparea incintei	ZONA FUNCȚIONALĂ				TOTAL INCINTĂ	
	„IS”		„Pp”			
	mp	%	mp	%	mp	%
- construcții	401	8,02	-	-	401	8,02
- circulații	1891	37,82	400 <sup>1</sup>	8,00	2291	45,82
- spații verzi	350	7,00	1958	39,16	2308	46,16
TOTAL ZONĂ	2642	52,84	2358	47,16	5000	100,00

<sup>1</sup> alea acces

- Construcțiile și amenajările propuse în cadrul incintei studiate se înscriu în prevederile din PUG aprobat referitor la destinația funcțională, indicatori urbanistici maximali (POT, CUT, regim de înălțime și aliniere, retrageri față de limitele laterale și posterioare, etc.).

În consecință, pentru terenul studiat se mențin reglementările din PUG aprobat, respectiv : <ul style="list-style-type: none"> <li>- POT = 50 %</li> <li>- CUT = 1,5</li> <li>- Rh = P+2</li> </ul>
---

- Asigurarea utilităților : prin racordare la rețelele existente.  
Pt. deversare - în prima fază - se va realiza un separator de hidrocarburi și un bazin vidanjabil
- Pentru terenurile învecinate, se mențin prevederile din PUG aprobat referitor la zona funcțională, indicatori urbanistici maximali, restricții, etc.

## CAPITOLUL 5 – CONCLUZII

- Avizarea Planului Urbanistic de Detaliu în CTATU Ploiești
- Aprobarea PUD prin Hotărâre a Consiliului Local al municipiului PLOIEȘTI
- Întocmirea documentațiilor și obținerea avizelor / acordurilor necesare autorizației de construire a obiectivului propus precum și a lucrărilor de infrastructură (alei carosabile și pietonale, parcaje, utilități, spații verzi amenajate, etc.).

Întocmit,  
**arh. Andrea Aluchi**