



## **MEMORIU JUSTIFICATIV**

### **CAP I. INTRODUCERE**

#### **1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI**

**Obiectiv :** INTOCMIRE PLAN URBANISTIC DE DETALIU  
CONSTRUIRE BISERICA PENTICOSTALA CU DEPENDINTE ( ANEXA),  
IMPREJMUIRE TEREN SI PARCARE

**Amplasament :** Jud. Prahova, Mun. Ploiesti, Str. Cometului, Nr. 38, NR. CAD. 133880, C.F.  
NR. 133880

**Beneficiari :** BISERICA PENTICOSTALA EMANUEL  
CIF 8904891

**Proiectant**

**Specialitate urbanism :** S.C. ARHICITY OFFICE S.R.L.  
C.U.I. RO25571240; J29/873/19.05.2009  
Arh. Sorina State  
Mob. 0723 640 684

#### **1.2. OBIECTUL LUCRARI**

La comanda beneficiarului **BISERICA PENTICOSTALA EMANUEL**, s-a intocmit documentatia

**PUD pentru CONSTRUIRE BISERICA PENTICOSTALA CU DEPENDINTE  
( ANEXA), IMPREJMUIRE TEREN SI PARCARE**

cu amplasamentul in Ploiesti, Cometului, Nr. 38, NR. CAD. 3599, C.F.  
NR. 133880 , Prahova

### **CAP II. INCADRAREA IN ZONA**

#### **2.1. CONCLUZII DIN DOCUMENTATII APROBATE**

Conform Certificatului de Urbanism nr. 682 / 16.06.2021, terenul este situat în intravilanul municipiului Ploiesti in UTR N20, subzona Lm, conform PUG aprobat prin HCL nr. 209 / 1999, prelungit cu HCL nr. 382 / 2009 pentru care sunt prevăzute următoarele reglementări urbanistice :

**Lm: subzona predominant rezidentiala cu regim de inaltime P - P+1-2**

**Funcțiunea dominantă : locuinte individuale cu regim mic de inaltime**

**Funcțiuni complementare : institutii si servicii complexe, activitati nepoluante**

**Utilizari permise : locuinte individuale cu maxim P+2E in regim de construire continuu sau discontinuu echipamente publice specifice zonei rezidentiale, institutii si servicii conexe, scuaruri publice.**

- Retrageri impuse la min 26m fata de axul raului Dambu existent



- indicatori urbanistici conform PUG aprobat : **POT max=35%; CUT max=1.05**
- indicatori urbanistici conform HCL 293 / 2007 : **POT max=50%; CUT max=1.50**

**TEREN CARE A GENERAT STUDIUL**, S=2019.00 mp din masuratori

- deschidere la strada Cometului si la strada Muzelor

In prezent pe teren se afla 3 corpuri de cladire ce se vor desfiinta ulterior.

Corp C1 – cabina poarta cu o suprafata construia de 53mp ;

Corp C2 – ateliere cu o suprafata construita de 327mp ;

Corp C3 – birouri cu o suprafata construita de 43mp

suprafata construita / desfasurata existenta totala 423mp

INDICATORI URBANISTICI EXISTENTI :

POT = 20.95% CUT = 0.209

### **CAP III. SITUATIA EXISTENTA**

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

Terenul ce a generat PUD este proprietatea Bisericii Penticostale Emanuel conform Contractului de Vanzare Cumparare nr. 1758 din 08.04.2021 autentificat la Societatea Notariala Profesionala IVAN CONSTANTIN si IVAN STEFAN, cu sediul in Ploiesti, str. Stefan cel Mare nr. 1, jud. Prahova si a Extrasului de Carte Funciara eliberat de O.C.P.I. Prahova.

#### **3.2. LIMITE SI VECINATATI**

- VECINATATI

Amplasamentul propus se invecineaza cu:

La Nord - strada Cometului si prop. Mociornita Ionut Lucian

La Sud - prop. Sibianu Luminita Steliana, prop. Albert Daniel Marian si strada Muzelor

La Vest - prop. Munteanu Tudor, prop. Ionescu Teodor, prop. Radulescu Catalin

La Est - paraul Dambu

- RETRAGERI FATA DE CONSTRUCTII SI VECINATATI, PROTECTII

**Retragere fata de axul raului Dambu existent va fi de 26.00m ( pana la limita edificabilului).**

- Față de limita de proprietate din nord in vecinatatea dl Mociornita Ionut Lucian retragerea va fi de 0.00m (pana la limita edificabilului)
- Fata de limita de proprietate din si sud retragerea impusa va fi de 0.00 m (pana la limita edificabilului).
- Fata de limita de proprietate din partea de vest cladirea nou propusa va avea

o retragere min de 0.60m si va ajunge la 2.88m.

Constructia nou propusa se va alipi la calcanele existente in zona pe limitele de nord si sud.

#### **3.3 ACCESIBILITATE**

Accesul auto va fi asigurat atat din str. Cometului cat si din strada Muzelor.

Se va amenaja in incinta atat o platforma carosabila necesara amenajarii a 21+1 locuri de parcare cat si alei pietonale, conform plansei de mobilare atasata prezentei documentatii - U06

#### **3.4 OCUPAREA TERENULUI**

In prezent pe teren se afla 3 corpuri de cladire ce se vor desfiinta ulterior.

Corp C1 – cabina poarta cu o suprafata construia de 53mp ;

Corp C2 – ateliere cu o suprafata construita de 327mp ;

Corp C3 – birouri cu o suprafata construita de 43mp

suprafata construita / desfasurata existenta totala 423mp

INDICATORI URBANISTICI EXISTENTI :

POT = 20.95% CUT = 0.209

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

Avand in vedere caracterul relativ eterogen al zonei, din punct de vedere estetic si functional, o completare a fondului construit cu o functiune specifica zonei este benefica. Se remarca faptul ca acest fond construit sufera in prezent o puternica transformare. 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 recomandandu-l pentru functiunea propusa prin proiect.

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

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

**Conditii seismice in conformitate cu P 100 /1-2013, amplasamentul se situează în zona cu valoarea de varf a acceleratiei terenului pentru proiectare  $ag=0,35$ ,  $IMR=100$ .** Perioada de colt a spectrului de raspuns  $T_c = 1.0$  sec.

In ceea ce privește stabilitatea terenului, menționăm că la data executării cercetărilor geotehnice ( iulie 2021), sectorul de teren nu este afectat de fenomene geologice care să pună în pericol stabilitatea amplasamentului.

Sondajele geotehnice au fost amplasate astfel încât să acopere perimetrul ce face obiectul proiectării conform planului de situație anexat.

In sondaje s-a interceptat următoarea succesiune litologică:

*Sondaj 1 – s-a executat pe perimetrul amplasamentului*

0,00 - 0,80 m = umplutura (argila cu caramida si nisip)

0,80- 2,00 m = pietris cu nisip si argila

*Sondaj 2 – s-a executat pe perimetrul amplasamentului*

0,00 - 0,30 m = sol vegetal

0,30- 1,00 m = argila cu rar pietris

1,00- 2,00 m = pietris cu argila

Sondajele anterioare executate in zona ne arata ca pana la adancimea de 6m avem un strat de pietris cu argila.

Ca urmare a cercetărilor geotehnice efectuate pe amplasamentul construcției din Jud. Prahova, Orasul Ploiesti, Str Cometului, Nr 38, se pot trage următoarele concluzii :

- Din punct de vedere al stabilității, precizăm că terenul se prezintă în condiții maxime de stabilitate, sectorul de teren nefiind afectat de fenomene de alunecare, eroziune, sau alte fenomene geologice care să pună în pericol stabilitatea obiectivului proiectat;
- Din punct de vedere litologic, în sondajele geotehnice au fost interceptate : un strat de umplutura/sol vegetal, un strat de argila cu rar pietris si un strat de pietris cu argila.
- La data cercetărilor nu au fost interceptate infiltrații de ape subterane
- Factori de risc natural avuti in vedere sunt inundatiile si alunecarile de teren :
  - inundatii : aria studiata se incadreaza in zone cu cantitati de precipitatii cuprinse intre 100-150 mm in 24 de ore, cu arii neafectate de inundatii datorate revarsarii unui curs de apa si scurgerilor pe torenti.
  - alunecari de teren : aria studiata se incadreaza in zone cu potential de producere a alunecarilor scazut, cu probabilitate de alunecare „practic zero”.



## RECOMANDARI

Natura litologică a straturilor din adâncime pe care se va face fundarea face ca impactul în teren la amplasarea construcției să implice un risc redus în condițiile în care vor trebui luate câteva măsuri de proiectare prezentate mai jos:

- Alegerea sistemului de fundare rămâne la latitudinea proiectantului de rezistență, dar pentru terenul de față se recomandă fundații continue sau izolate pe stratul de pietris cu nisip și argila.  
Au fost întâlnite umpluturi. Dacă la adâncimea de fundare se vor întâlni, acestea se vor elimina și se va funda doar pe teren natural.
- Fundul gropii rezultate din săpătură se recomandă a fi bine compactat înainte de turnarea betonului de egalizare.
- În vederea creșterii siguranței construcției se vor prevedea și executa în jurul clădirii trotuare etanșe cu lățimea minimă de 1.00 m cu pantă spre exterior de cca. 3%;
- Pentru proiectarea aleilor carosabile se recomandă îndepărtarea stratului de sol vegetal existent, compactarea fundului gropii rezultate din săpătură, iar apoi realizarea carosabilului.

### 3.7 ECHIPARE EDILITARĂ

Din punct de vedere al echipării tehnico-edilitare în zona studiată sunt prezente rețele de:

- alimentare cu energie electrică de joasă tensiune monofazat 0.4KV amplasate pe strada Cometului și strada Muzelor conform plan U04 și a avizului nr. 3100210806032 din 17.08.2021.
- alimentare cu gaze naturale, amplasate atât pe strada Cometului cât și pe Strada Muzelor conform plan U04 și a avizului nr. 316.579.684 din 19.07.2021.
- alimentarea cu apă potabilă, amplasate pe strada Cometului și pe strada Muzelor conform plan U04 și a avizului nr. 275 din 12.07.2021.
- canalizare publică amplasată atât pe strada Cometului cât și pe strada Muzelor conform plan U04 și a avizului nr. 275 din 12.07.2021.

## CAP IV. REGLEMENTARI

### 4.1. OBIECTIVE NOI SOLICITATE

În conformitate cu intenția beneficiarului și cu scopul emiterii Certificatului de Urbanism nr. **682/16.06.2021**, obiectivul acestui P.U.D. este reglementarea modului de conformare și amplasare cu respectarea indicatorilor urbanistici precizați în PUG și ulterior obținerea Autorizației de construire pentru **CONSTRUIRE BISERICA PENTICOSTALĂ CU DEPENDINTE ( ANEXA), IMPREJMUIRE TEREN ȘI PARCARE**

### 4.2. FUNCTIONALITATEA, AMPLASAREA ȘI CONFORMAREA CONSTRUCȚIILOR

Poziția terenului în cadrul localității și dinamica imobiliară sunt factorii motori ai dezvoltării și mobilării acestui amplasament.

Regimul de înălțime propus P+1E, se menține în limitele stabilite prin PUG aprobat cu HCL nr. 209 / 1999 și HCL 382 / 2009 și HCL 293 / 2007 : **POT max=50%; CUT max=1.50** și se armonizează cu înălțimile construcțiilor învecinate.

**Suprafața EDIFICABILĂ PROPUȘĂ = 855mp;**

**Suprafața desfasurată = 1710mp**

**P.O.T. Propus = 42.35%**

**C.U.T. Propus = 0.85**



### CARACTERISTICI CONSTRUCTIE – BISERICA PENTICOSTALA P+1E

Fundatii izolate de beton armat. Structura metalica cu stalpi, grinzi profil „I”; Planseu peste parter din metal ; pardoseala tarkett ; tamplarie PVC , cu geam termoizolant. Se propune un acoperis tip sarpanta metalica cu invelitoare din panouri sandwich.

Constructia propusa, prin conformare, volumetrie si aspect exterior, nu va trebui sa intre in contradictie cu aspectul general al zonei si nu va deprecia valorile general acceptate ale urbanismului si arhitecturii; Culorile pentru fatade vor fi armonizate, fiind interzise culorile stridente. Finisajele propuse sunt: tencuiala decorativa alba, gri, tamplarie pvc gri.

SUPRAFATA CONSTRUITA PROPUSA 745.43mp

SUPRAFATA DESFASURATA PROPUSA 1490.86mp

### INDICATORI URBANISTICI PROPUȘI:

POT = 37%

CUT = 0.74

Se vor asigura 21+1 de locuri de parcare neacoperite, amenajate pe platforma carosabila propusa in incinta.

Constructia propusa va fi amplasata fata de limita de proprietate din partea de nord la 0.00m ; fata de limita de proprietate din sud la 0.00m ; fata de limita de proprietate din est la 18.50m , fata de ax paraul Dambru la 26.00m; fata de limita de proprietate din vest la 0.60m pana la 2.88m.

Constructia nou propusa se va alipila calcan pe doua laturi – nord si sud.

Imprejmuirea se va realiza perimetral astfel :

- pe latura de nord si sud constructia se va alipi la calcanele existente ;
- pe latura de est, in vecinatatea raului Dambru se va pastra imprejmuirea existenta si se va repara.
- pe latura de est se va pastra peretele calcan dupa demolarea constructiilor existente la o inaltime de 2 m si se va repara , tencui.
- imprejmuirea la stada Cometului si Muzelor ( accese) se va realiza din lamele metalice, cu fundatii izolate si stalpi metalici cu inaltime maxima de 1.80m.

### BILANT TERITORIAL

NR. CRT.	EXISTENT			PROPUȘ		
1	CONSTRUCTII	423.00mp	20.95%	CONSTRUCTII BISERICA PENTICOSTALA	745.43mp	36.92%
2	ALEI PIETONALE / PLATFORME CAROSABILE	0.00mp	0.00%	ALEI PIETONALE / PLATFORME CAROSABILE	951.67mp	47.14%
3	SPATII VERZI	1596.00mp	79.05%	SPATII VERZI	321.90mp	15.94%
SUPRAFATA TOTALA TEREN		2019.00mp	100%	SUPRAFATA TOTALA TEREN	2019.00mp	100%



CONFORM OMS 119/2019 - Norme de igienă referitoare la zonele de locuit,  
Articolul 3

(1)Amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum 1h1/2 ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate.

Avand in vedere propunerea de pozitionare a noii constructii fata de limita de proprietate din nord ( alipire la calcan existent), sud ( alipire la calcan existent) si vest (retragere fata de limita de proprietate de 0.60m pana la 2.88m si faptul ca pe aceasta latura sunt prezente calcane existente) si inaltimea constructiei propuse P+1E se respecta prevederile OMS 119/2019 si nu este necesara intocmirea unui studiu de insorire.

- REGIM DE INALTIME PREVAZUT PRIN PUG MUNICIPIUL PLOIESTI APROBAT CU CU HCL nr. 209 / 1999 si HCL 382 / 2009

**pentru zona functionala Lm-subzona predominant rezidentiala cu regim de inaltime P - P+1-2**

- Functiunea dominanta : locuinte individuale cu regim mic de inaltime
- Functiuni complementare : institutii si servicii complexe, activitati nepoluante
- Utilizari permise : locuinte individuale cu maxim P+2E in regim de construire continuu sau discontinuu echipamente publice specifice zonei rezidentiale, institutii si servicii conexe, scuaruri publice.
- Retrageri impuse la min 26m fata de axul raului Dambu existent
- indicatori urbanistici conform PUG aprobat : POT max=35%; CUT max=1.05
- indicatori urbanistici conform HCL 293 / 2007 : POT max=50%; CUT max=1.50

#### **4.3. CIRCULATIILE CAROSABILE SI PIETONALE, PARCARI**

Accesul auto si pietonal va fi asigurat atat din str. Cometului cat si din strada Muzelor propus a se amenaja conform studiului de fundamentare a circulatiei .Se propun alei carosabile/pietonale si platforma carosabila destinata parcarii, pentru 22 de autovehicule reprezentand 47.14% din suprafata totala a terenului ( S=951.67mp)

Conform studiului de fundamentare a circulatiei, accesele existente se recomanda a fi reamenajate astfel: - strada Cometului cu racodare simpla prin raze si 6.00m pe latimea de 6.00m; - strada Muzelor cu racordare simpla prin raze de 6.00m si 3.00m pe latimea de 6.00m. Strada Cometului are parte carosabila de 4.60m marginita de trotuare. Se recomanda modernizarea strazii conform profil transversal propus cu parte carosabila de 5.50m incadrata de trotuare pana la limitele cadastrale existente.

Strada Muzelor are parte carosabila de 3.90m marginita de trotuare. Se recomanda modernizarea acesteia conform profil transversal propus cu parte carosabila de 5.50m incadrata de trotuare pana la limitele cadastrale existente.

Imprejmuirea se va realiza perimetral astfel :

- pe latura de nord si sud constructia se va alipi la calcanele existente ;
- pe latura de est, in vecinatatea raului Dambu se va pastra imprejmuirea existenta si se va repara.
- pe latura de est se va pastra peretele calcan dupa demolarea constructiilor existente la o inaltime de 2 m si se va repara , tencui.
- imprejmuirea la stada Cometului si Muzelor ( accese) se va realiza din lamele metalice,



cu fundatii izolate si stalpi metalici cu inaltime maxima de 1.80m.

#### **4.4. SPATII VERZI**

Prin modul de amplasare al noii constructii si prin amenajarea platformei carosabile aferente parcarii se configureaza si suprafata destinata spatiilor verzi reprezentand 15.94% din suprafata totala a terenului ( S=321.90mp).

#### **4.5. ASIGURAREA UTILITATILOR**

Terenul dispune de retele edilitare la toate utilitatile care exista in zona.

Alimentarea cu apă va fi racordata la reseaua existenta în zonă ce aparține SC APANOVA .

In zonă exista rețea de gaze a S.C. Distrigaz –SUD , rețea electrică a SC Electrica SA si retea de canalizare.

Se propune extinderea retelelor edilitare existente in zona.

### **CAP V. CONCLUZII**

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

Aprobarea PUD-ului conduce la:

- elaborarea documentatiei pentru eliberarea Autorizatiei de Construire si obtinerea acesteia
- elaborarea documentatiei de executie
- construirea obiectivului propus

#### **5.3. CONCLUZII**

Prin acest P.U.D. se mentin destinatiile si zonele functionale aprobate in P.U.G. precum si indicatorii urbanistici maximi POT = 50%, CUT= 1.50, regimul de inaltime si regimul de aliniere.

Intocmit,

Arh. Sorina State

