



MEMORIU JUSTIFICATIV

CAPITOLUL 1 – INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

- Denumirea proiectului: **P.U.D. – RIDICARE RESTRICTIE DE CONSTRUIRE si DETALIERE CONDITII DE AMPLASARE SI CONSTRUIRE SEDIU DE BIROURI ARHITECTURA, ALEI CAROSABILE SI PIETONALE, PARCAJE, IMPREJMUIRE, BRANSAMENTE SI UTILITATI**
- Amplasament : **Mun. PLOIESTI, str. RUDULUI, nr. 126A, jud. PRAHOVA**
- Beneficiar : **S.C. BIG ARHIGEO S.R.L.**
- Proiectant : **S.C. BIG STUDIO-ARH DESIGN S.R.L.**

1.2. Obiectul lucrării

Prezenta documentație are ca obiect detalierea condițiilor de amplasare pentru construire sediu de birouri arhitectura, alei carosabile si pietonale, parcaje, imprejmuire, bransamente utilitati.

Terenul în suprafață **466,00 mp** – este proprietate particulara a domnului Georgescu Bogdan Florin, in conformitate cu contractul de vanzare-cumparare autentificat cu nr. 2309 / 02.10.2015, iar in baza contractului de superficie autentificat cu nr. 1831 / 05.04.2024 este beneficiara societatea BIG ARHIGEO S.R.L.. Terenul este identificat cu nr. cadastral 140699 si se afla in intravilanul localitatii Ploiesti.

Obiectul Planului Urbanistic de detaliu constă în analiza și evaluarea problemelor funcționale și tehnice din zonă, ținându-se cont de strategia de dezvoltare urbană a administrației locale.

Prin prezentul plan urbanistic de detaliu se stabilesc condițiile pentru:

- Utilizarea funcțională a terenului, în conformitate cu legislația în vigoare;
- Modul de ocupare a terenului și condițiile de realizare a construcțiilor;
- Amenajarea parcelei în corelare cu cadrul natural și cadrul construit existent
- Organizarea circulației carosabile cu integrarea în sistemul existent si racordare noului obiectiv la circulatia orasului, incadrarea noii constructii in edificabilul reglementat prin PUG, rezolvarea infrastructurii tehnico - edilitare si bransarea obiectivului.

1.3. 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 considerare:

- Planul Urbanistic General al mun. Ploiesti;
- Acte de proprietate;
- Ridicare topografică sc. 1:500;
- Studiu de fundamentare a circulatiei;
- Deplasari in teren;
- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, cu modificarile si completarile ulterioare;
- O.M.S. 536/1997, cu modificarile si completarile ulterioare , privind igiena si sanatatea populatiei;
- Legea nr. 18/1991 privind fondul funciar, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea in constructii, cu modificarile si completarile ulterioare;
- Legea nr. 137/1995 privind protectia mediului, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare;
- Legea nr. 107/1996 privind apele, cu modificarile si completarile ulterioare;
- H.G. 525/1996 privind Regulamentul general de urbanism, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare;

PUD aprobat prin HCL 143 / 26.04.2016 - RIDICARE RESTRICTIE DE CONSTRUIRE si DETALIERE CONDITII DE AMPLASARE PENTRU CONSTRUIRE SEDIU DE BIROURI ARHITECTURA , amplasament Ploiesti, str. Rudului 126.

Documentația se întocmește în conformitate cu prevederile Legii 350 / 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificarile si completarile ulterioare, Legii nr. 50/ 1991, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, precum și în conformitate cu H.G. 525/1996, republicată, cu modificarile si completarile ulterioare , privind Regulamentul General de Urbanism. De asemenea, s-a avut în vedere REGLEMENTAREA TEHNICĂ – GHID PRIVIND METODOLOGIA DE ELABORARE ȘI CONȚINUTUL – CADRU AL PLANULUI URBANISTIC de DETALIU – indicativ GM – 010 – 2000 aprobat cu ordinul MLPAT nr. 176 / N / 16 august 2000.

CAPITOLUL 2 – ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ

2.1. Concluzii din documentații deja elaborate

Zona studiata este situata in intravilanul municipiului PLOIESTI, cu adresa in Mun. PLOIESTI, str. RUDULUI, nr. 126A, jud. PRAHOVA. Terenul nu prezinta declivitati. Terenul are acces din strada Rudului cu ajutorul servitutii de trecere.

Se vor respecta reglementarile **PUG și RLU** municipiul Ploiesti, aprobat prin HCL Ploiesti nr. 209/1999 si HCL nr.382/2009, prin PUD se doreste ridicarea restrictiei de construire.

Vecinatati:

- la nord : nr. cadastral 140876
- la est : nr. cadastral 140698
- la vest : Teren neitabulat cf. datelor Eterra
- la sud : nr. cadastral 128457

- Conform PUG aprobat si HCL 293/2007, amplasamentul este situat în **UTR nr. V8**, cu destinația „zonă rezidentiala cu regim maxim de inaltime P+2 și pentru care s-au stabilit următorii indicatori urbanistici maximali :

- POT : 50%

- CUT : 1,5;

- Pe terenul vecin, str. Rudului 126, identificat cu nr. cadastral 140698, a fost aprobat un alt PUD prin HCL nr. 143 / 26.04.2016, RIDICARE RESTRICTIE DE CONSTRUIRE si DETALIERE CONDITII DE AMPLASARE PENTRU CONSTRUIRE SEDIU DE BIROURI ARHITECTURA prin care a fost ridicata restrictia de construire si a fost detaliata solutia unei alte constructii.

STUDIU INSORIRE >>>>

2.2. Concluzii din documentații elaborate concomitent cu PUD

Conform ridicarii topografice efectuata pentru amplasamentul de pe strada Rudului, se poate evidentia ca terenul este relativ plat.

Conform studiul geotehnic intocmit, riscul geotehnic este mediu, deci amplasamentul poate fi incadrat in categoria geotehnica 2. Terenul cercetat nu pune probleme din punct de vedere al stabilitatii generale (nu prezinta la suprafata niciunul din semnele exterioare specifice fenomenelor fizico-geologice active).

Conform studiului de circulatie intocmit, parcare a autovehiculelor se va face asigurand 4 locuri de parcare in cadrul incintei, din care 2 loc. parcare pentru persoane cu handicap.

Accesul auto si pietonal se face din strada Rudului.

S-au amenajat alei pietonale si carosabile, spatii parcare pentru asigurarea circulatiei in incinta in conditii optime si de siguranta.

CAPITOLUL 3 – SITUAȚIA EXISTENTĂ

Terenul studiat are categoria de folosință curti constructii, are o suprafata de 466 mp si destinatia stabilita conform Planul Urbanstic General: L - Zona locuinta, respectiv Lr – zona predominant rezidentiala cu regim de inaltime maxim P+2, cu restrictie de construire pana la elaborare PUD/PUZ.

Amplasamentul dispune de utilități edilitare și anume: apa, energie electrică si gaze naturale.

• Accesibilitatea

Accesul la amplasament se va realiza din str. Rudului, prin terenul ce apartine Big Studio-arh Design SRL, pentru care s-a obtinut drept de servitute, in baza conventiei autentificata cu nr. 1833 / 05.04.2024.

Strada Rudului este asfaltata, in zona studiata, are lățimea părții carosabile de 8,90m si este mărginita de trotuare. Circulația se desfășoară pe doua benzi, conf. planului de situație anexat. Scurgerea apelor pluviale este asigurata prin declivitatile platformei carosabile din incinta catre canalizarea stradala existenta

• Ocuparea Terenului

Terenul – pe suprafață de 466,00 mp nu sunt edificate constructii.

• Analiza fondului construit existent

Densitatea construcțiilor în zonă este ridicata, datorita interesului investitorilor.

Ca regim de înălțime, locuințele realizate se înscriu în indicatorii urbanistici aprobați, respectiv POT=50%, CUT=1,5.

- Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic
Construcțiile existente în zona au regim de înălțime variabil între P-P+1+M, preponderent locuințe individuale.

- Destinația clădirilor

Toate construcțiile învecinate au destinația de locuințe.

- Tipul de proprietate asupra terenurilor

În cadrul zonei studiate, se disting următoarele tipuri de proprietate :

- terenuri proprietate privată a persoanelor fizice / juridice.

- Suprafețe de teren construite și suprafețe de teren libere.

Terenul care face obiectul prezentei documentații este neconstruit.

- Concluziile studiului geotehnic privind condițiile de fundare

Studiul geotehnic concluzionează pozitiv teritoriul studiat, ca fiind teren „bun de fundare”, putând fi construit în condiții de siguranță deplină (la execuție și în exploatare).

Conform studiului geotehnic se precizează următoarele:

Date geologice

Municipiul Ploiești s-a dezvoltat pe unitatea geomorfologică cunoscută sub denumirea de Campia Ploieștiului, situată la extremitatea nordică a Campiei Române.

În subteranul zonei sunt prezente formațiuni aluvionare, cu o mare varietate granulometrică (pietrisuri și bolovanisuri, cu intercalări de argile și prafuri, acoperite local de pământuri argiloase), de vârstă Cuaternar.

Date climatice

Municipiul Ploiești este situat într-o zonă cu climat temperat-continental, caracterizat prin următoarele valori:

Regimul temperaturilor

- temperatura medie anuală: +10,6°C
- temperatura maximă absolută: +39,4°C
- temperatura minimă absolută: -30°C
- temperatura medie în luna ianuarie: -3,0°C
- temperatura medie în luna iulie: +22,5°C

Regimul vânturilor:

Vânturile dominante bat din direcțiile NE (40%) și SE (23%) viteză medie a vânturilor 2,3-3,1 m/sec.

Precipitații:

Cantitatea de precipitații medii anuale, măsurate într-o perioadă de 10 ani este de 588mm, repartizată după cum urmează:

- iarnă 105,9mm
- primăvară 138,3mm
- vară 211,8mm
- toamnă 132,0mm

Precipitațiile atmosferice înregistrează o medie anuală cuprinsă între 550-600mm.

Date seismice

Din punct de vedere seismic amplasamentul studiat este încadrat în zona de macroseismicitate 1=81 pe scara MSK (unde indicele 1 corespunde unei perioade medii de revenire de 50 ani), conform SR 11100/1-93

Conform Normativului P100-1/2013 pentru proiectarea antiseismica a constructiilor, perimetrul Municipiului Ploiesti este caracterizat prin urmatoare1e valori:

- perioada de colt a spectrului de raspuns: $TC=1,0$ sec.
- valoarea de varf a acceleratiei terenului pentru cutremure avand $IMR= 100$ ani;
- $ag= 0,35g$.

Date litologice

In sondaj s-a interceptat urmatoarea succesiune litologica:

Sondaj 1 - s-a executat pe perimetrul amplasamentului

- 0,00-0,50 m = sol vegetal cu umplutura
- 0,50 - 0,80 m = argila neagra
- 0,80- 4,00 m = argila prafoasa

Conform NP 074/2014- categoria geotehnica a amplasamentului este 1 (risc geotehnic redus).

- Accidente de teren (beciuri, hrube, umpluturi)

Nu este cazul.

- Adâncimea apei subterane

Apele subterane, ca mediu continuu, sunt situate la adâncimi ce exclud orice relație, prezentă sau viitoare, cu construcția proiectată.

- Parametrii seismici caracteristici zonei

Conform Normativului P100-1/2013, perimetrul Municipiului Ploiesti este caracterizat de urmatoarele valori:

- Perioada de colț $T_c = 1,0$ sec.
- Valoarea de varf a acceleratiei terenului pentru cutremure avand $IMR=100$ ani
- Coeficientul seismic $ag = 0,35g$.

- Echiparea existentă

Amplasamentul beneficiază de posibilități de racordare la rețelele existente în zonă.

CAPITOLUL 4 - REGLEMENTĂRI

- Obiective noi solicitate prin tema – program

Obiectul acestui Plan Urbanistic de Detaliu îl constituie detalierea conditiilor de ampasare pentru construire sediu de birouri arhitectura, alei carosabile si pietonale, parcaje, imprejmuire, bransamente utilitati.

- Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor

La amplasarea noii construcții s-au avut în vedere prevederile din documentațiile urbanistice anterioare, precum și condițiile din avizele solicitate prin certificatul de urbanism.

Conform proiectului de arhitectură întocmit de proiectantul prezentei documentatii, noul sediu de birouri P+1 se va executa în regim izolat.

- Capacitatea, suprafața desfășurată

Conform informațiilor furnizate de proiectantul părții de arhitectură – beneficiarul își propune realizarea pe acest amplasament a unui sediu de birouri arhitectura cu regim de înălțime P+1 pe terenul NC. 140699 cu suprafata de 466 mp.

Sc = 135,00 mp
Sd. = 365,00 mp
POT existent = 0,00%, CUT existent = 0,00
POT propus = 29%, CUT propus = 0,57

Compartimentare

-LA PARTER: Hol intrare, Secretariat, Casa scarii, Sala prezentare proiecte machete /discutii, G.S. persoane cu dizabilitati, Camera tehnica, Oficiu.

-LA ETAJ 1: Casa scarii, Birou proiectare, Birou director, Hol, G.S.personal, Depozitare

SISTEMUL CONSTRUCTIV

- sistem constructiv – fundatii beton armat, structura metalica profile tip „C” ambutizate, plansee, structura metalica, sarpanta metalica

- închideri pereti exteriori : finisaje decorative, panouri sandwich gri/argintiu, termoizolatie 15cm, placa suport, folie anticondens, structura metalica, termoizolatie 10 cm , folie bariera de vapori, placare gips carton, tencuieli decorative gri inchis si deschis/crem deschis

- invelitoare : panouri sandwich structura metalica, termoizolatie 30 cm vata minerala, scurgerile apelor pluviale se fac prin burlane exterioare

- Principii de compoziție pentru realizarea obiectivelor noi

Constructia va respecta retargerile impuse prin Certificatul de Urbanism-minim Cod Civil.

- Integrarea și amenajarea noilor construcții

Se va urmări ca noua clădire să se armonizeze cu cadrul natural și construit existent, specific arhitecturii locale (volumetria construcției, forma acoperișului, finisajele exterioare).

- Modalități de organizare și rezolvare a circulației carosabile și pietonale

Accesul pietonal și auto se va realiza din str. Rudului, cu drept de servitute din terenul cu nr. cadastral 140698, in baza conventiei autentificata cu nr. 1833 / 05.04.2024. Numarul de locuri de parcare propuse pentru noua constructie este de 3 locuri dinre care 1 loc pentru persoane cu dizabilitati.

Se propune mentinerea profilului existent, anexat, avand urmatoarele elemente:

8,90 m parte carosabila / Trotuare stanga 2,50 m / Dreapta 3,00 m

Circulația se va desfășura conform prevederilor din planșa „Plan de situatie” și anume:

- Se va monta indicatorul de circulație: Opre, Limitare de viteza, Parcare (cu additional dupa caz), prin grija beneficiarului;

- Principii și modalități de integrare și valorificare a cadrului natural și de adaptare a soluțiilor de organizare la relieful zonei

Nu e cazul

- Soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi

Terenul este situat în afara zonelor cu nocivități industriale.

După edificarea sediului de birouri arhitecturii - incinta va fi amenajată cu spații verzi (ronduri de flori, gazon, arbuști decorativi) având rolul de a proteja locuința contra curenților reci și a factorilor de poluare (zgomot, praf).

- Soluții pentru reabilitarea ecologică și diminuarea poluării

Colectarea și evacuarea apelor uzate, precum și modul de depozitare a deșeurilor menajere - constituie mijloace moderne de prevenire a oricărui factor de risc privind securitatea și confortul locatarilor.

- Regimul de construire (aliniera și înălțimea construcțiilor, indicatori urbanistici).

Construcția va fi retrasă fata de limitele laterale conform propunerii din plansele desenate.

Indicatorii urbanistici rezultați se încadrează în cei din PUG și RLU aprobat, astfel:

	Indicatori maximali PUG
- POT %	50
- CUT	1,5
- regim înălțime	P+2

BILANT St = 466(NC.140699)mp	EXISTENT	PROPUȘ	100,0%
CONSTRUCTII PROPUSE	0,0 mp	135,0 mp	28,97%
ALEI PROPUSE	0,0 mp	171,0 mp	36,70%
SPATII VERZI PLANTATE	0,0 mp	146,0 mp	31,33%
SPATII VERZI	0,0 mp	14,0 mp	3,00%

BILANT St=355(NC.140698)+466(NC.140699)=821mp	EXISTENT	100,0%	PROPUȘ	100,0%
CONSTRUCTII	123,0 mp	14,98%	258,0 mp	31,43%
ALEI AUTO si PIETONALE	193,0 mp	23,51%	364,0 mp	44,34%
SPATII VERZI PLANTATE	491,0 mp	59,81%	166,0 mp	20,22%
SPATII VERZI	14,0 mp	1,70%	33,0 mp	4,01%

S teren(NC.140699) = 466 mp

S construita propusa = 135 mp

S desfasurata propusa = 265 mp

POT existent = 0,00%, CUT existent = 0,00

POT propus = 29%, CUT propus = 0,57

P+1, H.max. = 8,00 m de la cota terenului amenajat.

S terenuri (NC.140699+NC.140698) = 821 mp

S construita existent+propusa = 258 mp

S desfasurata existent+propusa = 554 mp

POT existent+propus = 31,43%, CUT existent+propus = 0,67

Indicatorii urbanistici rezultați se înscriu în coeficienții maximali admiși prin documentatiile aprobate (P.U.G. si P.U.D.)

- Asigurarea utilităților

- alimentarea cu apa – Conform avizului obtinut de la Apa Nova nr. 039/06.03.2025, exista retea de apa FO150 si retea de canalizare B300 circular, de la care se poate realiza si racordarea prin extinderea retelei din incinta NC.140698.
- Alimentarea cu electricitate – Conform avizului obtinut de la Electrica Furnizare nr. 3010250301968 / 01.04.2025, pe strada Rudului exista Retea LEA 0,4 Kv, de la care se poate realiza racordarea prin extinderea retelei din incinta NC.140698.
- telefonie: in conformitate cu avizul obtinut de la Orange Romania Communication nr. AFO024753/21689/20222 / 04.03.2025 prezentul proiect de investitie nu afecteaza infrastructura Orange, pe strada Rudului se afla traseu subteran de telefonie, de la care se poate realiza bransarea prin extinderea retelei din incinta NC.140698.
- Încălzirea si racirea spațiilor și prepararea apei calde menajere se va face cu pompa de caldura. Cu ajutorul unor ventiloconvectoare se va realiza racirea, iar incalzirea prin distributie in pardoseala.
- colectarea deșeurilor se va face în pubele închise, iar preluarea și transportarea lor se efectuează de către serviciile de salubritate, zona de pubele fiind amenajata la intrarea in incinta NC. 140698.

CAPITOLUL 6 – CONCLUZII

- Avizarea Planului Urbanistic de Detaliu în CTATU Prahova
- Finalizarea procedurii de Consultarea Populatiei
- Aprobarea PUD prin Hotărâre a Consiliului Local al mun Ploiesti
- Întocmirea documentațiilor și obținerea avizelor/acordurilor necesare autorizației de construire a locuinței propuse, precum și a bransamentelor necesare.

Întocmit,
arh. Bogdan Georgescu

