



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 SEDIU BIROURI ARHITECTURA P+1E, IMPREJMUIRE TEREN, ALEI CAROSABILE SI PIETONALE, PARCAJE
- **Amplasament** : Municipiul PLOIESTI, str. RUDULUI, nr. 126, jud. PRAHOVA
- **Beneficiar** : S.C. HAUSPLAN KONSTRUCT S.R.L.
- **Proiectant** : S.C. BIG STUDIO-ARH DESIGN S.R.L.

1.2. OBIECTIVUL LUCRĂRII

Obiectul documentației îl constituie amplasarea unui SEDIU DE BIROURI în condițiile stabilite prin documentațiile de urbanism întocmite pentru localitate.

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

În cadrul Planului Urbanistic de Detaliu se va rezolva organizarea circulației carosabile cu integrarea în sistemul existent și racordare noului obiectiv la circulația orașului, stabilirea unor aliniamente construibile și zone edificabile, rezolvarea infrastructurii tehnico - edilitare și bransarea obiectivului .

Crearea de noi locuri de munca.

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 considerație:

- P.U.G. + R.L.U.al localitatii;
- Planul topografic pentru suprafata studiata 1:500 ,
- Studiu geotehnic ;
- Avize si acorduri privind amplasarea noului obiectiv si posibilitatile de racordare la retele edilitare din zona

1.4. INCADRAREA IN LOCALITATE

Zona studiata este situata in intravilanul municipiului PLOIESTI. Terenul nu prezinta declivitati majore . Terenul este accesibil auto dinspre str. Barbu Catargiu.

In Planul Urbanistic General al localitatii PLOIESTI, terenul studiat are categoria de folosință curti constructii **UTR. N-4** si destinatia **Subzona Lmx** - ZONA LOCUINTE PREDOMINANT REZIDENTIALA CU REGIM DE INALTIME MIXT

1.5. VECINĂȚI

N-E – Str. Barbu Catargiu

S-E – prop Dumitrecu Iulia (N.C. 5241)

N-V – prop. Molitor Zeno Wilhelm (N.C. 136846)

S-V – prop. Molitor Zeno Wilhelm (N.C. 135413)

Teren in suprafata de 202,0mp conform CONTRACT DE VANZARE-CUMPARARE NR. 899/06.07.2009 : nr. cadastral 122997, CF nr. 101855/07.10.2015 al orasului PLOIESTI, str. Barbu Catargiu, nr. 9, S.teren=202.0mp

2. ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE

2.1. Terenul studiat are categoria de folosință curti constructii si destinatia locuinte si functiuni complementare .

Suprafata terenului studiat este de 202.0mp. Amplasamentul dispune de utilități edilitare și anume: apa, canalizare, energie electrică.

2.2. Accesibilitate

Terenul studiat are acces pe latura nord-estica , din str. Barbu Catargiu.

2.3. Ocuparea terenului .

In prezent pe teren nu se afla constructii.

2.4. Analiza fondului construit

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

-locuinte individuale,

2.5. Concluziile studiilor geotehnice

Din punct de vedere al stabilitatii, terenul se prezinta in conditii bune de stabilitate, sectorul de teren nefiind afectat de fenomene de alunecare sau alte fenomene geologice care sa puna in pericol stabilitatea obiectivului proiectat; este astfel caracterizat ca fiind „bun de fundare” (conform studiului geotehnic anexat la proiect). Parcela respecta prevederile legale privind amplasarea fata de zonele de risc (inundatii, alunecari de teren) sau in arii (rezervatii) naturale protejate.

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 $a_g=0.35g$.

2.6. ANALIZA SISTEMULUI RUTIER DIN ZONA

Circulatia principala in zona se desfasoara pe str. Barbu Catargiu.

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 SEDIU DE BIROURI, parcajele aferente, precum si a rezolvarii utilitatilor tehnico-edilitare si a sistemelor de deservire carosabila, coroborat cu schimbarea U.T.R.

Suprafata terenului studiat este 202.0mp.

3.1. ELEMENTE DE TEMA - CONSIDERATII GENERALE

Planurile de dezvoltare ale societatii **S.C. HAUSPLAN KONSTRUCT S.R.L.** au in vedere construirea unui sediu de firma pentru PROIECTARE DE ARHITECTURA.

In acest context, implementarea unui BIROU DE ARHITECTURA, cu standardele sale deosebite de calitate, constituie o optiune foarte serioasa pentru oras.

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.

Constructia proiectata are gradul II de rezistenta la foc – sediu de birouri.

Investitia propusa reprezinta un sediu pentru proiectare, in cadrul caruia sunt delimitate diferitele zone functionale:

- spatiu de tip windfang, ca spatiu tampon de acces la birouri
- zona de hol intrare-iesire din zona birourilor
- spatii tehnice: centrala termica.

3.3. Inaltimea constructiilor si caracteristicile volumetrice

Constructia propusa are regimul de inaltime dupa cum urmeaza :

- constructie parter si etaj.
- cota aticului cel mai inalt va fi la 8.15m (terenul amenajat va fi la -0,45m fata de cota $\pm 0,00$ si aticul cel mai inalt va fi la + 7,70m fata de cota $\pm 0,00$)

3.4. 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 și va fi amplasată față de limitele parcelei la următoarele distanțe conform edificabilului propus:

- 0,60 m față de limita de S-V
- 3,00 m față de limita de S-E
- 0,60 m față de limita de N-V
- 0,20 m fata de limita de N-E – str. Barbu Catargiu

ASPECTUL EXTERIOR SI FINISAJE EXTERIOARE SI INTERIOARE

Finisaje exterioare

Finisajele exterioare a cladirii sunt proiectate dupa cum urmeaza:

- pereti exteriori sandwich tip ISOPAN culoarea RAL 9006 – gri;
- tamplarie Al cu geam termoizolant, pereti cortina;
- invelitoare din panouri sandwich tip ISOPAN, culoare RAL 9006 – gri;
- accesorii invelitoare (jgheaburi profile tabla tip ISOPAN, burlane interioare PVC) .

Finisaje interioare

Principalele finisaje interioare ale cladirii proiectate sunt :

- pardoseala– Pardoseala PVC tip Tarkett, inclusiv plinta h=10cm iar la Spatiul Tehnic se aplica Pardoseala ciment sclivisit
- 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 chicinei 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

Sediul de Birouri este o constructie pe structura metalica.

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

- fundatii izolate din beton ;
- placa parter beton armat ;
- stalpi si grinzi metalice profile laminate „HEA” ;
- pereti exteriori si interiori sandwich tip ISOPAN alcatuiti din tabla – poliuretan – tabla, grosime 6cm;
- pereti interiori din gips-carton, simplu placati, grosime 12.5cm ;

3.6. SUPRAFETE

Suprafata construita parter: 99.70mp

Suprafata utila parter: 85.88mp

Suprafata construita etaj: 98.63mp

Suprafata utila etaj: 89.46mp

Suprafata utila totala 175.34mp

Suprafata desfasurata: 198.40mp

Suprafata terase acces : 11.58mp, din care 3.66mp-terase acoperite

INDICATORI URBANISTICI

POT existent: 0.00% CUT existent: 0.00

POT propus 49.37% CUT propus: 1.00

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 divizor, 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 unei pompe de caldura propusa.

Apa calda pentru consum menajer se va prepara in boiler.

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-est a proprietati, din str. Barbu Catargiu. S-au amenajat doua parcare in incinta.

Suprafata alei carosabile si pietonale (inclusiv locurile de parcare) = 34.48mp.

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 40.50mp ce reprezinta un procent (20%) fiind obligatoriu minim 20% din totalul suprafetei imprejmuite si amenajate apartinatoare SEDIULUI, 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. N.4 – Subzona Lmx - ZONA LOCUINTE PREDOMINANT REZIDENTIALA CU REGIM DE INALTIME MIXT,**

POT = 50.0%; CUT = 1.5.

este propus POT = 49.37%; CUT = 1.0.

● Bilanț teritorial, în limita amplasamentului studiat

SUPRAFEȚE	mp	%
TOTAL TEREN	202,00	100,00
CONSTRUCȚII	99,70	49,37
CIRCULAȚII	61,80	30,62
SPAȚII VERZI	40,50	20,01

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 acționare electro mecanice ale utilajelor și de piesele în mișcare.

Vor fi prevăzute spații verzi și aliniamente cu rol de protecție, totodată creând îmbunătățirea microclimatului și înfrumusețarea 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

-surgerea 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