

# **PLAN URBANISTIC DE DETALIU**

## **PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCTIUNE MIXTA- LOCUINTE SI SERVICII P+2+3 RETRAS SI IMPREJMUIRE**

**Amplasament :** str. Gheorghe Doja, nr.199, **Ploiesti**

**Beneficiar :** LAZAR NICOLAE MIHAI  
**Adresa postala:** sat Valea Calugareasca, nr.10, bl.4, ap.14,  
com. Valea Calugareasca , jud Prahova

**Proiectant :** B.I.A. nr.9  
**Sef proiect :** arh. SIMONA GABRIELA VALCU

**2020-2021**

# **BORDEROU DE PIESE SCRISE SI DESENATE**

## **I MEMORIU JUSTIFICATIV**

### **CAP I INTRODUCERE**

---

1. Date de recunoastere a documentatiei
2. Obiectul lucrarii
3. Generalitati

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

---

- 2.1 Concluzii din documentatii deja elaborate

### **CAP III SITUATIA EXISTENTA**

---

- 3.1. Limite si vecinatati
- 3.2. Accesibilitate
- 3.3. Ocuparea terenului
- 3.4. Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic, destinatia cladirilor
- 3.5. Concluziile studiilor geotehnice
- 3.6. Analiza fondului construit
- 3.7. Obiective de utilitate publica-Tipul de proprietate asupra terenurilor-Circulatia terenurilor
- 3.8. Echiparea edilitara

### **CAP IV REGLEMENTARI**

---

- 4.1. Obiectivele noi solicitate
- 4.2. Functionalitatea, amplasarea si conformarea constructiilor
- 4.3. Integrarea noilor constructii
- 4.4. Retrageri fata de limitele parcelei

4.5. Circulație carosabilă și pietonală

4.6. Spații verzi

4.7. Asigurarea utilitatilor

4.8. Bilanț teritorial

## **CAP V CONCLUZII**

---

5.1. Consecințele realizării obiectivului propus

5.2. Măsurile ce decurg în continuarea PUD

## **II PIESE DESENATE**

PLANȘA 1 ÎNCADRAREA ÎN PUG

PLANSĂ 2 ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE, sc: 1 / 200

PLANSĂ 3 REGLEMENTĂRI URBANISTICE sc: 1 / 200

PLANSĂ 3.1 AMENAJAREA PARCELEI, sc: 1 / 200

PLANSĂ 4 REȚELE EDILITARE sc: 1 / 200

PLANSĂ 5 OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ -CIRCULAȚIA TERENURILOR sc: 1 / 200

PLANSĂ 6 ILUSTRARE TEMA - PLANURI NIVELURI, SC 1/200

PLANSĂ 7 ILUSTRARE TEMA- PERSPECTIVE

## **III ANEXE**

- CERTIFICAT DE URBANISM NR. 630/04-06-2019
- ACTE PROPRIETATE
- Aviz O.C.P.I. SI RIDICARE TOPO
- STUDIU CIRCULAȚIE
- AVIZE -

# MEMORIU JUSTIFICATIV

## CAP I. INTRODUCERE

---

### 1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

Obiectiv : **PUD PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCTIUNE MIXTA  
LOCUINTE SI SERVICII P+2+3 RETRAS SI IMPREJMUIRE**

Amplasament : str. Gheorghe Doja, nr.199, **Ploiesti**

Beneficiari : **LAZAR NICOLAE MIHAI si LAZAR FLOAREA**

Adresa postala: **sat Valea Calugareasca, nr.10, bl.4, ap.14,  
com. Valea Calugareasca , jud Prahova**

Proiectant : B.I.A. nr.9

Sef proiect : **arh. SIMONA GABRIELA VALCU**

Proiect nr. : **158**

### 1.2. OBIECTUL LUCRĂRII

La comanda beneficiarului și în conformitate cu Certificatul de Urbanism nr. **630/04-06-2019**, s-a întocmit documentația Plan Urbanistic de Detaliu .

**Scopul lucrării :** Se propune realizarea unei construcții mixte care la parter și la etajul 1 a avea spații pentru servicii, iar la etajele 2 și 3 va avea locuința. La subsol va avea spațiile de parcare.

### 1.3. GENERALITATI

Documentația de față este elaborată în conformitate cu Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic de Detaliu –aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 37N din 08.06.2000.

2. P.U.D.– ul reprezintă documentația de amplasare, dimensionare, conformare și servirea edilitară a unui obiectiv pe o parcelă.

3. P.U.D. – ul are caracter de reglementare specifică și se elaborează pentru aprofundarea prevederilor din PUG / PUZ corelate cu condițiile din Certificatul de Urbanism.

4. Dintre scopurile și obiectivele urmărite prin P.U.D. se desprind:

2. facilitatea elaborării proiectelor ulterioare de investiții
3. reabilitarea unor zone din intravilan
4. valorificarea în scop economic social sau utilitar a terenurilor din intravilanul localităților.

• P.U.D. – ul trebuie să abordeze și să cuprindă reglementări cu privire la:

5. regimul juridic al terenului
6. compatibilitatea funcțiunilor
7. relații funcționale și estetice
8. accesibilitatea și racordarea la rețele

Proiectul s-a întocmit pe baza ridicării topografice la scară 1 / 200, avizată de OFICIUL JUDEȚEAN DE CADASTRU, GEODEZIE ȘI CARTOGRAFIE.

## **CAP II INCADRAREA IN ZONA**

### **2.1. CONCLUZII DIN DOCUMENTATII DEJA ELABORATE**

Conform Certificatului de urbansim nr. 630/04-06-2019, amplasamentul se incadreaza in intravilanul mun. Ploiesti **UTR N-21**, destinatia stabilita prin PUG aprobat este **ISr/CCRI - zona Institutii publice, servicii si functiuni de interes general cu interdictie de construire pana la elaborare PUZ/PUD si partial in zona cai comunicatii cu restrictii in intersectii**,  
INDICATORII URBANISTICI : POTmax =50%; CUTmax =1,5, regim de inaltime mixt, regim de aliniere 12,50m din axul str. Gh. Doja. Proiectul propus respecta functiunile si indicatorii urbanistici conform P.U.G..

## **CAP III SITUATIA EXISTENTA**

### **3.1. LIMITE SI VECINATATI**

Conform Certificatului de urbansim nr. 630/04-06-2019, amplasamentul se incadreaza in intravilanul mun. Ploiesti **UTR N-21**, destinatia stabilita este ISr/CCRI - zona Institutii publice, servicii si functiuni de interes general cu interdictie de construire pana la elaborare PUZ/PUD si partial in zona cai comunicatii cu restrictii in intersectii,  
INDICATORII URBANISTICI : POTmax =50%; CUTmax =1,5, regim de inaltime mixt, regim de aliniere 12,50m din axul str. Gh. Doja. Sunt respectate functiunile P.U.G..

**Suprafata teren** Suprafata totala teren: **463 mp**

#### **Vecinatati**

La nord : Tanasescu Alice, str. Calomfirescu, nr. cad 126979, Zamfirescu Vasile nr.cad 126980

La sud : str. Ghe Doja

La vest: nr. cad 135654, Marinescu Vasile, Salvetiu Laurentiu Cristian

La est: nr. cad 141711, nr cad 143181, nr. cad 126422 si nr. cad 131274

### **3.2. ACCESIBILITATE**

Terenul are acces direct, auto si pietonal din str Gheorghe Doja.

#### **DISTANTE FATA DE CONSTRUCTII SI VECINATATI, PROTECTII**

Amplasarea fata de limite :

- fata de aliniament cladirea va fi amplasata la 12,50m,
- fata de limita de nord va fi 2m
- fata de limita din vest se vor respecta distantele date de Codul Civil, respectiv 1m
- fata de limita din est va fi de 2 m

### **3.3. OCUPAREA TERENULUI**

Pe parcelă există două construcții C1și C2 cu funcțiunea de locuire si anexa si o baraca, precum și branșamente și racorduri la toate utilitățile din zonă. Cele două clădiri, au regim de înălțime parter; aceste clădiri vor fi desființate,.

### **3.4. CARACTERUL ZONEI, ASPECTUL ARHITECTURAL – URBANISTIC, DESTINATIA CLADIRILOR**

Zona în care se afla situat terenul are un caracter eterogen, cu locuințe edificate in perioada interbelică si spatii in care au fost amenajate funcțiuni complementare de tipul serviciilor si comertului . Din acest motiv si pentru dezvoltarea durabila a localitatii Regulamentul General de Urbanism aprobat prevede o zona mixta pentru institutii, servicii.

Deoarece intersectia strazii Gh. Doja cu str. Calomfirescu a fost rezolvata cu ocazia construirii Afimall se considera ca prin aceasta amenajare a fost ridicata restrictia de construire in zona intersectiei : se mentioneaza ca terenul este situat la cca.30m fata de intersectie.

### 3.5. CONCLUZIILE STUDIILOR GEOTEHNICE

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

**Din punct de vedere litologic** Terenul este stabil ferit de riscuri naturale, considerat Bun de fundare, se incadreaza in categoria geotehnica 2 (risc geotehnic moderat)

**Conditii seismice** in conformitate cu P 100 /1-2006, amplasamentul se situează în zona cu valoarea de varf a acceleratiei terenului pentru proiectare  $a_g=0,35$ ,  $IMR=225$ .

**Apa subterana :** la peste 6m adancime.

### 3.6. ANALIZA FONDULUI CONSTRUIT

Cele două clădiri situate în prezent pe teren au regim de înălțime parter și sunt construite din zidărie de cărămidă cu șarpantă,; aceste clădiri aflate in stare de degradare ce vor fi desființate, au următoarele suprafețe:  $C1+C2 : Sc = Scd=99 \text{ mp}$ ,  $POT= 10.77\%$ ,  $CUT= 0,11$ .

In aceasta zona , toate cladirile cu cateva exceptii se afla in stare rea, fapt ce impune o reconfigurare urbanistica si arhitecturala a acestei zone prin construirea de cladiri cu volumetrie moderna si finisaje durabile si de calitate.

### 3.7. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA - TIPUL DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR- CIRCULATIA TERENURILOR

Terenul in suprafata de 463.00mp (masuratori) 461mp (acte) este proprietatea beneficiarilor LAZAR NICOLAE MIHAI SI LAZAR FLOAREA, conform contractelor de vanzare autentificate la BN Moanta Georgeta sub nr. 689/14.05.2018, respectiv la BIN PREDA POPESCU FLORENTINA sub nr. 85/19.01.2021 si a extrasului de carte funciara .

### 3.8. ECHIPAREA EDILITARA.

Amplasamentul beneficiaza de urmatoarele utilitati din zona :

Apa curenta - retea existenta in zona, pentru care se solicita bransament  
Energie electrica - retea existenta in zona, pentru care se solicita bransament  
Gaze naturale : - retea existenta in zona, pentru care se solicita bransament  
Canalizarea - se va realiza prin racord la retea de canalizare

## CAP IV REGLEMENTARI

### 4.1.OBIECTIVE NOI SOLICITATE

Se propune realizarea unei construcții mixte care la parter si la etajul 1 a avea spatii pentru comert si servicii, iar la etajele 2 si 3 va avea locuinta. La subsol va avea spatiile de parcare.

### 4.2. FUNCȚIONALITATEA, AMPLASAREA SI CONFORMAREA CONSTRUCȚIILOR

Principiul de construire este cel al dezvoltării durabile. Volumetria, sistemul de construire și cromatica noii clădiri se va conforma cerintelor estetice ale acestei functiuni.

### 4.3.CAPACITATE, SUPRAFATA DESFASURATA

Suprafata teren : 463.00 mp( masuratori) 461mp ( acte)

Sc construita propusa: 230mp ,Scd : 691,50mp,  $POT = 50\%$ ,  $CUT = 1,5$

Cladire mixta.....230.50mp

circulatii auto.....59.90mp

circulații pietonale .....	55.30mp
spații verzi .....	110.69.mp
platforma edilitara.....	4.61 mp

Se menționează ca toate construcțiile tehnico-edilitare (racorduri, bransamente, camine) se vor realiza la limita proprietății și în zona spațiilor verzi conform prevederilor legale.

#### 4.3. INTEGRAREA NOILOR CONSTRUCȚII, INTERVENȚII ASUPRA CLĂDIRILOREXISTENTE

Prin regimul de înălțime și aspectul arhitectural modern al construcției aceasta se încadrează perfect în caracterul actual al zonei. Regimul de înălțime mixt zonei se menține, respectiv S+P+2, 3 retras.

##### **Structura propusă :**

Această clădire va fi realizată din structura din cadre de beton armat, cu pereți din zidărie, acoperiș tip terasă; finisaje tencuieli decorative. Tamplăria va fi din PVC cu geam termoizolator.

Împrejmuirea va fi transparentă către stradă și opacă pe limitele laterale și posterioară.

Accesul pe parcelă se poate realiza direct auto și pietonal din str. Gh. Doja

Se propun 10 locuri de parcare în subsol.

Capacitate maximă 15 persoane :

#### 4.4 RETRAGERI FAȚA DE LIMITELE PARCELEI

Edificabilul parcelei este delimitat astfel :

- față de aliniament clădirea va fi amplasată la 12,50m,
- față de limita de nord va fi 2m
- față de limita din vest se vor respecta distanțele date de Codul Civil, 1m
- față de limita din est va fi de 2 m.

#### 4.5. CIRCULAȚIILE CAROSABILE ȘI PIETONALE

- Accesul auto pe teren se va face direct din stradă printr-o rampă ce coboară la parcare situată la subsol, cu lățime minimă de 4.00m,
- Accesul pietonal se va face direct din str. Gh. Doja

Accesul persoanelor în clădire se va face pe scară exterioară și pe rampă, iar în spațiile interioare rezervate serviciilor, de la parter la etajul 1 pe o scară amplă și cu lift. Accesul la locuința situată la etajele 2 și 3 se va face pe o scară separată.

#### 4.6. SPAȚII VERZI

Suprafața spațiilor verzi prevăzute este în proporție mai mare de 20% .

#### 4.7. ASIGURAREA UTILITĂȚILOR

**Alimentarea cu apă** se realizează prin racord existent la rețeaua de apă.

**Evacuarea apelor uzate** se face, la rețeaua de canalizare existentă.

**Prepararea apei calde** se propune CT cu gaze naturale; Se vor realiza instalațiile de alimentare cu apă potabilă curentă (rece și caldă cca 30 °C – 50°C) a lavoarelor.

**Încalzirea spațiilor se va face cu CT cu gaze naturale**

**Alimentarea cu energie electrică – prin bransament la rețeaua existentă în zona**

#### 4.8. BILANT TERITORIAL

**Încadrarea în planurile de urbanism / amenajarea teritoriului aprobate**

Conform Certificatului de urbanism nr. 630/04-06-2019, amplasamentul se încadrează în intravilanul mun. Ploiești **UTR N-21**, destinația stabilită este ISr/CCRi - zona Institutii publice, servicii și funcțiuni de interes general cu interdicție de construire până la elaborare PUZ/PUD și parțial în zona cai comunicații cu restricții în intersecții,  
INDICATORII URBANISTICI : POT<sub>max</sub> =50%; CUT<sub>max</sub> =1,5, regim de înălțime mixt, regim de aliniere 12,50m din axul str. Gh. Doja. Sunt respectate funcțiunile P.U.G..

Bilanțul teritorial al parcelei

<b>Destinație funcțională</b>	<b>SUPRAFATA</b>	<b>100%</b>
<b>Clădire cu funcțiune mixtă</b>	<b>230.50 mp</b>	<b>50%</b>
<b>Alei carosabile</b>	<b>59.90 mp</b>	<b>13%</b>
<b>Alei pietonale</b>	<b>55.30mp</b>	<b>12%</b>
<b>Spații verzi</b>	<b>110.69mp</b>	<b>24%</b>
<b>Platforma edilitară</b>	<b>4.61 mp</b>	<b>1%</b>
<b>Total</b>	<b>463.00mp</b>	<b>100%</b>

## **CAP V CONCLUZII**

### **5.1. CONSECINTELE REALIZĂRII OBIECTIVULUI PROPUȘ**

Acest P.U.D. își propune în principal ridicarea restricțiilor de construire pe parcela pentru amplasarea unei construcții mixte de servicii și locuire .

### **5.2. MĂSURI CE DECURG ÎN CONTINUAREA PUD**

Aprobarea PUD-ului conduce la:

elaborarea documentației pentru eliberarea Autorizației de Construire  
elaborarea documentației de execuție  
construirea obiectivului

### **5.3. CONCLUZII**

. Prin acest P.U.D. se mențin în principiu zonele funcționale aprobate prin PUG și indicatorii urbanistici, POT, CUT, regimul de înălțime, regimul de aliniere și soluția de circulație .

Intocmit

arh. SIMONA GABRIELA VALCU