

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

SPALATORIE AUTO (in sistem SELF CARE) cu zona de aspirare

Amplasament :
Jud. Prahova, municipiul Ploiesti
Bulevardul Bucuresti nr.70
Beneficiar :
SC TERANET SRL

PROIECT NR 1 / 2022
DATA : ianuarie 2022

Sef proiect coordonator :
Intreprindere Individuala
C.Arh. George Ene
Proiectat / Desenat
Intreprindere Individuala
C.Arh. George Ene
Birou Individual de Arhitectura
C.Arh. Andrei Barbul

BORDEROU DE PIESE SCRISE SI DESENATE

I MEMORIU JUSTIFICATIV

CAP I INTRODUCERE

- 1.1. Date de recunoastere a documentatiei
- 1.2. Obiectul lucrarii
- 1.3. 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. Tipul de proprietate asupra terenurilor
- 3.8. Echiparea edilitara

CAP IV REGLEMENTARI

- 4.1. Obiectivele noi solicitate
- 4.2. Functionalitatea, amplasarea si conformarea constructiilor
- 4.3. Capacitate, suprafata desfasurata
- 4.4. Integrarea noilor constructii, interventii asupra cladirilor existente
- 4.5. Circulatie carosabila si pietonala
- 4.6. Spatii verzi
- 4.7. Ocuparea si utilizare terenului
- 4.8. Asigurarea utilitatilor
- 4.9. Tipul de proprietate si circulatia terenurilor

CAP V CONCLUZII

- 5.1. Consecintele realizarii obiectivului propus
- 5.2. Masurile ce decurg in continuarea PUD

II PIESE DESENATE

PLANSA U 01	INCADRAREA IN PUZ HIPODROM	sc: 1 / 2000
PLANSA U 02	SITUATIA CONFORM PUZ HIPODROM	sc: 1 / 500
PLANSA U 02.1	SITUATIA EXISTENTA-FOND CONTRUIT	sc: 1 / 500
PLANSA U 03	REGLEMENTARI URBANISTICE - PROVIZORIU	sc: 1 / 500
PLANSA U 03.1	REGLEMENTARI URBANISTICE- PERMANENT	sc: 1 / 500
PLANSA U 04	REGLEMENTARI EDILITARE	sc: 1 / 500
PLANSA U 05	TIPUL DE PROPRIETATE	sc: 1 / 500
PLANSA U 06	MOBILAREA APRCELEI – PROVIZORIU	sc: 1 / 500
PLANSA U 06.1	MOBILAREA PARCELEI – PERMANENT	sc: 1 / 500

III ANEXE

- CERTIFICATUL DE URBANISM
- ACTE DE PROPRIETATE
- P.A.D.
- RIDICAREA TOPOGRAFICA A TERENULUI
- STUDIUL GEOTEHNIC CU VERIFICARE AF
- PROIECT ORGANIZAREA CIRCULATIEI IN INCINTA
- ADRESA VECINATATI
- AVIZE SOLICITATE CONFORM CERTIFICAT DE URBANISM
- TAXE
- CD CU ACTELE SCANATE

I MEMORIU JUSTIFICATIV

CAP I

INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

- Denumirea lucrarii: **SPALATORIE AUTO (in sistem SELFCARE) cu zona de aspirare**
- Amplasament: Bulevardul Bucuresti nr.70, PLOIESTI
- Faza de proiectare PLAN URBANISTIC DE DETALIU
- Initiator: **SC Teranet SRL**
- Proiectant ***Sef proiect coordonator* : C.Arh. George Daniel Ene**
***Proiectat / Desenat* : C.Arh. Andrei Barbul**
C.Arh. George Ene
- Data elaborarii Ianuarie 2022

1.2. OBIECTUL LUCRARIII

La comanda initiatorului **Ivan Constantin-Alexandru**, reprezentant al **SC Teranet SRL**, s-a intocmit documentatia PLAN URBANISTIC DE DETALIU – **Construire Spalatorie Auto(in sistem selfcare) cu zona de aspirare** , Ploiesti, Bulevardul Bucuresti nr.70.

Se propune edificarea a doua cladiri ce se vor dezvolta pe 1 nivel, o spalatorie auto in sistem SELFCARE(clientul isi spala singur autoturismul, fiind ajutat de indicatoarele existente la fata locului) folosind utilajele puse la dispozitie de catre proprietar si a unui spatiu de uscare, acoperit, pentru 4 posturi de aspirare, curatare interioara si/sau uscare (manuala / cu ajutor aerului sub presiune)

Obiectul acestui PUD il constituie de fapt modul de rezolvare in interiorul incintei a spatiilor destinate obiectivului solicitat.

1.3. GENERALITATI

Documentatia de fata este elaborata in conformitate cu Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul cadru al Planului Urbanistic de Detaliu – PUD, aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 37N din 08.06.2000.

- PUD – ul reprezinta documentatia de amplasare, dimensionare, conformare si servire edilitara a unui obiectiv pe o parcela.
- PUD – ul are caracter de reglementare specifica si se elaboreaza pentru aprofundarea prevederilor din PUG corelate cu conditionarile din Certificatul de Urbanism.
- Dintre scopurile si obiectivele urmarite prin PUD amintim:
 - facilitatea elaborarii proiectelor ulterioare de investitii

- reabilitarea unor zone din intravilan
- valorificarea in scop economic social sau utilitar a terenurilor din intravilanul localitatilor.
- PUD – ul trebuie sa abordeze si sa cuprinda reglementari cu privire la:
 - regimul juridic al terenului
 - compatibilitatea functiunilor
 - relatii functionale si estetice
 - accesibilitatea si racordarea la retele

Acest proiect s-a intocmit avand la baza ridicarea topografica la scara 1 / 200, intocmita conform legii 453 / 2001.

CAP II

INCADRAREA IN LOCALITATE

2.1. CONCLUZII DIN DOCUMENTATII DEJA ELABORATE

SITUAREA OBIECTIVULUI IN LOCALITATE

Constructia propusa se incadreaza in Planul Urbanistic General aprobat conform HCL 209 / 1999 si 382/2009 UTR-8a , zona ISr, destinatia stabilita pentru aceasta fiind de zona institutii si servicii cu functuni complexe cu restrictie de construire pana la elaborare PUD, Planul Urbanistic Zonal - Zona HIPODROM, aprobat conform HCL 172/29.04.2013 pentru prelungirea valabilitati PUZ Zona Hipodrom, UTR-M , zona mixta, destinatia stabilita pentru aceasta fiind de zona institutii si servicii cu functuni complexe(aici incadrindu-se la functiuni permise subzone de servicii , birouri, etc). In zona mai sunt prezente si functiunile de Industrie nepoluanta, spalatorii, statie ITP,benzinarie, terminat RTTP ,depozitare.

CAP III SITUATIA EXISTENTA

3.1. LIMITE SI VECINATATI

Terenul cu suprafata de 2039 mp(din masuratori) aflat in proprietatea beneficiarului are acces direct la bulevardul Bucuresti (front la strada de 40.08ml) si acces posterior la drumul pietruit (front la strada de 41.28 ml) fac din terenul beneficiarului unul cu o buna relationare cu straziile existente.

Terenul este delimitat astfel:

- | | |
|--------------|--------------------|
| - catre Nord | – CAD123577 |
| - catre Est | – B-dul Bucuresti |
| - catre Sud | – PARASCHIV SFETCU |
| - catre Vest | – Drum(pietruit) |

ACCESIBILITATE

Practic accesibilitatea terenului nu se poate comenta, amplasarea vorbind de la sine.

3.2. OCUPAREA TERENULUI

Momentan pe terenul proprietatea beneficiarului POT 0%, CUT 0 avand in vedere faptul ca nu exista nici o constructie.

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

Zona in care se gaseste terenul beneficiarului are un caracter eterogen din punct de vedere functional, regasindu-se constructii cu destinatiile : de locuit, spatii comerciale, mica productie, servicii, birouri , servicii de transport municipal, statie de carburanti, etc.

3.5. CONCLUZIILE STUDIILOR GEOTEHNICE

- Terenul este plan, orizontal si perfect stabil
- La faza Autorizatei de Construire se va respecta prevederile Studiului Geotehnic anexat prezentei lucrari.

3.6. ANALIZA FONDULUI CONSTRUIT

Marea majoritate a constructiilor din zona sunt in stare buna si medie fiind construire relativ recent.

3.7. TIPUL DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR

Terenul studiat in PUD este proprietatea particulara a beneficiarului conform actelor de proprietate anexate prezentei documentatii.

3.8. ECHIPARE EDILITARA

Data fiind amplasarea terenului , echiparea tehnico-edilitara este completa:

- Alimentarea cu energie electrica (bransament existent)
- Alimentarea cu apa potabila (bransament existent)
- Alimentare cu gaze naturale -
- Canalizare – nu exista momentan , dar este in planul de dezvoltare al municipiului Ploiesti
- Traseu de conducte de transport titei (conductele sunt incadrate ca fiind puse in conservare)

4.1. OBIECTIVE NOI SOLICITATE

Tema prevede construirea pe amplasamentul studiat a unui spalatorie auto in sistem SELF CARE(clientul isi spala singur masina, folosind utilajele puse la dispozitie de catre proprietar) si a unui spatiu pentru 4 masini de parcare/aspirare(acoperit), de asemenea folosinta acestuia fiind tot in sistem

In urma studierii temei de proiectare si a conditiilor din teren se propune realizarea unui spalatorie auto in sistem SELF CARE(clientul isi spala singur masina, folosind utilajele puse la dispozitie de catre proprietar) si a unui spatiu pentru 4 masini de parcare/aspirare(acoperit), de asemenea folosinta acestuia fiind tot in sistem SELF CARE, cu un regim de parter, amplasata in partea de nord-vest a terenului.

Din punct de vedere functional, cladirea va gazdui urmatoarele spatii:

spalatoria auto – 4 boxe si o camera tehnica

zona aspirare/parcare – 4 boxe prevazute cu echipament specfici de aspirare

Sistemul constructiv este alcatuit dinstructura metalica, pozitionata pe un radier din B.A.

Inchiderile laterale – panouri metalice vopsite electrostatic

Inchiderile exterioare - panouri metalice vopsite electrostatic

Invelitoarea este tip sarpanta , pozata pe pstructura metalica acoperita cu tabala vopsita in camp electrostatic.

Inaltimea spatiilor interioare:

- De 3.08 m. (masurate de la cota $\pm 0,00$ a pardoselii si pana la cota inferioara a grinzilor) ,
- Accesul auto si pietonal la teren se propune a se realiza in 2 variante :

Varianata 1 – provizorie, implica accesul/iesirea din B-dul Bucuresti(aceasta varianata provizie , este propusa pana la realizarea sensului giratoriu si a drumurilor propuse prin PUZ Hipodrom)

Varianata 2 – definitiva, implica accesul/iesirea din drumul propus pe latura de vest a amplasamentului(aceasta varianata se va realiza dupa finalizarea sensului giratoriu si a drumurilor propuse prin PUZ Hipodrom)

4.2. FUNCTIONALITATEA, AMPLASAREA SI CONFORMAREA CONSTRUCTIILOR

Avand in vedere faptul ca zona este total eterogena din punct de vedere functional, noile functiuni vin in completarea din punct de vedere functional al unei zone in dezvoltare.

4.3. CAPACITATE, SUPRAFATA DESFASURATA

Avand in vedere faza de proiectare (PUD) constructia propusa nu este definitivata 100% din punct de vedere al proiectarii obiectului de arhitectura, dar aceasta va respecta bineinteles toate reglementarile urbanistice ale zonei.

SELF CARE, cu un regim de parter.

- **Funcțiunea: SPALATORIE AUTO (in sistem SELF CARE) cu zona de aspirare(acoperita)**
- **Suprafata teren : 2039 mp**
- **Cladirile ce fac obiectul prezentului proiect au un regim de inaltime parter, avand in plan o forma dreptunghiulara**

Spalatoria auto :

- **$H_{\text{atic intermediar}} = 3.50 \text{ m}$ (de la cota ± 0.00)**
- **$H_{\text{max.}} = 4.00 \text{ m}$ (de la cota ± 0.00);**
- **Suprafata construită - $S_c = 142.98 \text{ mp}$;**
- **Suprafata desfășurată - $S_d = 142.98 \text{ mp}$;**

Spatiu aspirare/parcare acoperit :

- **$H_{\text{atic intermediar}} = 3.50 \text{ m}$ (de la cota ± 0.00)**
- **$H_{\text{max.}} = 4.00 \text{ m}$ (de la cota ± 0.00);**
- **Suprafata construită - $S_c = 99.94 \text{ mp}$;**
- **Suprafata desfășurată - $S_d = 99.94 \text{ mp}$;**

- **POT_{existent} = 0,00%**
- **CUT_{existent} = 0,00**
- **POT_{propus} = 11.91%**
- **CUT_{propus} = 0.12**
- **CATEGORIA „D” DE IMPORTANȚĂ REDUSĂ (conform H.G. nr. 766/1997 publicată în M.O. 352 din 10 decembrie 1992)**
- **CLASA „IV” DE IMPORTANȚĂ (conform Normativ P 100-1-2006).**
- **Gradul „II” de rezistența la foc**

ceea ce face ca indicatorii urbanistici rezultati in urma edificarii constructiilor propuse sa ajunga la valori de :

POT - 11.91%

CUT - 0.12

Valorile rezultate in urma propunerii se incadreaza in indicatorii urbanistici prevazuti prin PUG / PUZ Zona Hipodrom

In PUG valorile pentru indicatorii urbanistici sunt urmatoarele :

POT = 45%

CUT = 4

Obiectul acestui PUD il constituie de fapt modul de rezolvare in interiorul incintei a spatiilor destinate obiectivului solicitat.

4.4. INTEGRAREA NOILOR CONSTRUCTII, INTERVENTII ASUPRA CLADIRILOR EXISTENTE

Prin PUD se doreste de fapt rezolvarea circulatiei in incinta pentru obiectivul solicitat .

Prin regimul de inaltime si aspectul architectural, cladirea va imbunatati oferta de servicii catalogate ca functiuni complementare zonelor de locuit si nu numai.

4.5. CIRCULATIILE CAROSABILE SI PIETONALE

Accesul auto si pietonal la teren se propune a se realiza in 2 variante :

Varianata 1 – provizorie, implica accesul/iesirea din B-dul Bucuresti(aceasta varianta provizie , este propusa pana la realizarea sensului giratoriu si a drumurilor propuse prin PUZ Hipodrom). Accesul se va realiza printr-o bretea de 6.00m latime cu iesire obligatoriu pe directia dreapta.

Varianata 2 – definitiva, implica accesul/iesirea din drumul propus pe latura de vest a amplasamentului(aceasta varianata se va realiza dupa finalizarea sensului giratoriu si a drumurilor propuse prin PUZ Hipodrom).

4.6. SPATII VERZI

Datorita obiectivului propus si a amplasarii in sit , spatiu verde rezultat va fi amenajat in fata (exista aceea zona impusa de amenajarea spatiilor verzi, in retragerea de 30.00m fata de ax Bulevardul Bucuresti) dar care la fel, va fi impartita in 2 faze.

In faza provizoratului, cand inca suprafata de teren afectata de trama propusa prin PUZ Zona Hipodrom nu este inca realizata avem o suprafata curata de 436.68 m² ceea ce reprezinta un 21.42 %, raportati la suprafata terenului de 2039.

In aceasta situatie, nu am calculat suprafata ce am rezervat-o pentru ambele variante de mobilare a circulatiei auto, suprafata de 747.71m², reprezentand 36.67%, ce de fapt pana la realizarea sensului giratoriu si drumurile de la sud si vest, sunt de fapt tot spatii verzi. In varianta permanenta, nu am scazut suprafata de teren afectata de schimb/utilitate publica (o suprafata de aproximativ 747.71 m²). Spatii verzi in varianta intregului teren este de 508.72 m² ceea ce reprezinta un 24.92 %. **In varianta in care terenul ramane in urma exproprierii la suprafata de 1291.29 m², spatiul verde pastrand aceiasi suprafata de 508.72 m² va reprezenta 39.39 %**

4.7. OCUPAREA SI UTILIZAREA TERENULUI

Prin Regulamentul Local de Urbanism al Planului Urbanistic Zonal Zona Hipodrom, indicatorii urbanistici sunt respectati datorita faptului ca acestia au urmatoarele valori:

- Procentul de ocupare al terenului = **45%**
- Coeficientul de utilizare al terenului = **4**
- Retrageri :
 - Retragere fata de ax drum de exploatare (largit) – 8.5ml
 - Conform PUD – distanta este de 15.00ml
 - Retragerea fata de ax B-dul Bucuresti - 30.00ml
 - Conform PUD – distanta este de 31.70ml
 - Retragere fata de limitele laterale minim 5.00ml
 - Conform PUD – distanta este de 5.00ml si in 12.75ml
 - Retragerea fata de limitele posterioare 6.00ml
 - Conform PUD – distanta este de 15.00ml
 - Distanta intre cladirile de pe acelasi amplasament va fi de minim 6.00ml
 - Conform PUD – distanta este de 8.50ml

4.8. ASIGURAREA UTILITATILOR

Data fiind amplasarea terenului , echiparea tehnico-edilitara este completa:

- Alimentarea cu energie electrica (bransament existent)
- Alimentarea cu apa potabila (bransament existent)
- Alimentare cu gaze naturale -
- Canalizare – nu exista momentan , dar este in planul de dezvoltare al municipiului Ploiesti
- Traseu de conducte de transport titei (conductele sunt incadrate ca fiind puse in conservare)
- Pentru rezolvarea evacurii apelor menajere , beneficiarul alege o solutie temporara pana la realizarea extinderii de retea de canalizare si anume, montarea unui decantor namol / separator de hidrocarburi(grasimi) ce vor deversa ulterior intr-un
-

•

bazin ecologic vidanjabil prevazut cu preepurare ape si recirculare apa, cu un volum de lucru de 28mc.

4.9. TIPUL DE PROPRIETATE SI CIRCULATIA TERENURILOR

Terenul studiat in PUD este proprietatea particulara a beneficiarului conform actelor de proprietate anexate prezentei documentatii.

In urma propunerilor in varianta realizarii drumurilor/ sensului giratoriu propus prin PUZ Zoan Hipodrom, terenul beneficiarului va fi afectat pe 3 laturi atat de sensul giratoriu

(Bulevardul Bucuresti) cat si zona de la sus si vest prin drum nou propus cat si prin largirea (la vest) a drumului de exploatare existent (pietruit).

Prin aceste lucrari , rezulta, cu caracter aproximativ(urmand ca in urma unui proiect autorizat si avizat de expropriere, sa se calculeze suprafete si conditiile reale ale schimbului de teren) o suprafata de teren afectata de aceste lucrari de 747.71 m².

4.10. BILANT TERITORIAL

-varianta provizorie

BILANT TERITORIAL

S parcela	2039.0 mp	100.0 %
S constructii	242.92 mp	11.91 %
S circulatii rutiere	611.69 mp	30.00 %
S spatii verzi	436.68 mp	21.42 %
S teren afectat de proponerile de drumuri	747.71 mp	36.67%

-varianta permanenta

BILANT TERITORIAL

S parcela	2039.0 mp	100.0 %
S constructii	242.92 mp	11.91 %
S circulatii rutiere	540.30 mp	26.50 %
S spatii verzi	508.72 mp	24.92 %
S teren afectat de proponerile de drumuri	747.71 mp	36.67%

5.1. CONSECINTELE REALIZARII OBIECTIVULUI PROPUȘ

Având în vedere caracterul zonei, construcția propusă se va încadra perfect din punct de vedere arhitectural și funcțional.

Obiectul acestui PUD îl constituie de fapt modul de rezolvare în interiorul incintei a spațiilor destinate obiectivelor solicitate.

Prin regimul de înălțime și aspectul arhitectural, noile construcții vor îmbunătăți funcționalitatea întregii zone.

5.2. MĂSURI CE DECURG ÎN CONTINUAREA PUD

- înaintarea PUD pentru analiză și aprobare în Comisia Tehnică de Amenajarea Teritoriului și Urbanism a municipiului Ploiești
- după aprobarea PUD urmează elaborarea documentației pentru eliberarea Autorizației de Construire.

Data:
Ianuarie 2022

Sef proiect coordonator :

Intreprindere Individuală
C.Arh. George Ene



Proiectat / Desenat :

Birou Individual de Arhitectura
C.Arh. Andrei Barbul
Intreprindere Individuală
C.Arh. George Ene