



## **MEMORIU JUSTIFICATIV**

### **CAP I. INTRODUCERE**

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

**Obiectiv :** INTOCMIRE PLAN URBANISTIC DE DETALIU - CONSTRUIRE  
LOCUINTA UNIFAMILIALA, GARAJ, ANEXA GOSPODAREASCA,  
IMPREJMUIRE TEREN, BRANSAMENTE UTILITATI

**Amplasament :** jud. Prahova, mun. Ploiesti, str. Ghighiului, nr.32D, tarla 38, parcela  
A 568/4, nr. Cad. 146129,

**Beneficiari :** COSTEA SORIN  
COSTEA VALERIA ANDREEA,  
cu domiciliul în Ploiesti, str. Mihai Bravu, nr. 216, bl. 24A, et. 2, ap.9.

**Proiectant**

**Specialitate urbanism :** S.C. ARHICITY OFFICE S.R.L.  
C.U.I. RO25571240; J29/873/19.05.2009  
Arh. Sorina Badea  
Mob. 0723 537 004

#### **1.2. OBIECTUL LUCRARIII**

La comanda beneficiarului **COSTEA SORIN**, s-a intocmit documentatia  
**PUD pentru CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA, GARAJ, ANEXA  
GOSPODAREASCA, IMPREJMUIRE TEREN, BRANSAMENTE UTILITATI**  
cu amplasamentul in Ploiesti, str. Ghighiului, nr. 32D, tarla 38, parcela A 568/4, nr. cad.  
146129, Prahova

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

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

Conform Certificatului de Urbanism nr. 1084/ 26.11.2024, terenul este situat în intravilanul municipiului Ploiesti in subzona L1a, conform PUZ aprobat prin HCL nr. 172 / 23.05.2008, prelungit cu HCL nr. 172 / 29.04.2013 pentru care sunt prevăzute următoarele reglementări urbanistice :

**L1a: zona locuintelor individuale si colective mici cu max P+2E in regim de  
construire continuu sau discontinuu, pe aceasta zona se poate construi doar pe  
baza unui PUD.**



**Funcțiunea dominantă : locuințe individuale și colective mici cu regim de înălțime P+2E**

**Funcțiuni complementare : echipamente publice specifice zonei rezidențiale, scuaruri publice**

**Utilizări permise : locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2E în regim de construire continuu sau discontinuu echipamente publice specifice zonei rezidențiale, scuaruri publice, în zona de reglementări L1a se poate construi doar pe baza unei documentații de urbanism PUD.**

- **Regim de aliniere al construcțiilor la min 9m față de axul drumului de servitute existent**
- **indicatori urbanistici conform PUZ aprobat : POT max=45%; CUT max=1.3**

**TEREN CARE A GENERAT STUDIUL, S=1000mp din măsuratori**

- deschidere la drumul de servitute existent

În prezent terenul este liber de construcții.

### **CAP III. SITUAȚIA EXISTENTĂ**

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

Terenul ce a generat PUD este proprietatea soților Costea Sorin și Costea Valeria-Andreea conform Contract de Vanzare nr. 531/16.04.2020 încheiat la Uniunea Națională a Notarilor Publici, Birou Individual Notarial Onea Lucia, Comarnic, str. Republicii nr. 1, jud. Prahova, rectificat cu Încheiere de Rectificare nr. 19/21.08.2020 și Contract de Vanzare nr. 1399/21.09.2020 încheiat la Uniunea Națională a Notarilor Publici, Birou Individual Notarial Onea Lucia, Comarnic, str. Republicii nr. 1, jud. Prahova (cota parte drum acces) și a Extrasului de Carte Funciara eliberat de O.C.P.I. Prahova.

#### **3.2. LIMITE ȘI VECINATĂȚI**

- **VECINATĂȚI**

Amplasamentul propus se învecinează cu:

La nord : lot 1, nr. Cad. 146128

La est : nr. Cad. 142338

La sud : nr. Cad. 146935

La vest : drum de servitute nr. Cad. 146934

- **RETRAGERI CONFORM PUZ HIPODROM APROBAT CU HCL nr. 172 / 23.05.2008**

#### **pentru zona funcțională L1**

-retragerea față de limita posterioară a parcelei - minim 5 metri;

-clădirile izolate se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei - 3 metri;

-stationarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;

-toate clădirile vor fi racordate la rețelele-tehnico edilitare publice;



-spatiile dintre aliniamentul parcelelor si alinierea catre strada a cladirilor vor fi obligatoriu plantate.

- **RETRAGERI FATA DE CONSTRUCTII SI VECINATATI, PROTECTII**

**Retragere fata de axul drumului de servitute existent va fi de 8.00m (pana la limita edificabilului).**

- Față de limita de proprietate din est si vest retragerea impusa va fi de 5 m (pana la limita edificabilului).
- Fata de limita de proprietate din nord si sud retragerea impusa va fi de 3 m (pana la limita edificabilului).

### **3.3 ACCESIBILITATE**

Accesul auto va fi asigurat din str. Ghighiului prin drumul de servitute existent nr. cad. 146934.

Terenul incadrat intre nr. cad. 146934 si nr. cad. 137167 este edificat pe teren ca drum. Conform adresei nr. 10219 din 03.06.2021 emisa de catre Directia Gestiune Patrimoniu, Serviciul Inventariere si Evidenta Bunuri terenul incadrat intre nr. cad. 146934 si nr. cad. 137167 face parte din T38 A531 si dupa punerea in posesie, se va analiza posibilitatea de schimbare a categoriei de folosinta in DRUM, insa aceasta procedura este de durata si de aceea accesul la terenul ce face obiectul prezentei documentatii aflat in proprietatea dl. Costea Sorin si a dnei. Costea Valeria-Andreea se va rezolva in 2 etape:

- Etapa 1 – provizorie prin drumul de servitute existent – nr. Cad. 146934 ce va avea un profil transversal a1-a1 si a-a. - plansa U03 si U06.
- Etapa 2 – definitiva ce se va realiza conform Studiului de Fundamentarea a Circulatiei dupa rezolvarea situatiei juridice a terenului aflat intre nr. Cad. 146934 si nr. Cad. 137167 – edificat pe teren ca si drum si dupa supralargirea Strazii Ghighiului conform profilului transversal propus prin PUZ HIPODROM aprobat prin HCL nr. 172 / 23.05.2008, prelungita cu HCL nr. 172 / 29.04.2013.

### **3.4 OCUPAREA TERENULUI**

**In prezent terenul este liber de constructii.**

### **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 specific rezidentiala 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 in zona cu valoarea de varf a acceleratiei terenului pentru proiectare  $ag=0,35$ ,  $IMR=225$ .**

**Perioada de colt a spectrului de raspuns  $T_c = 1.6$  sec.**

Incarcari date de vant : -presiunea de referinta a vantului mediata pe 10min la 10m si 50 ani interval mediu de recurenta : 0.4kPa, incarcari date de zapada : incarcarea pe sol pentru o perioada de revenire de 50 ani este de 2kN/mp.

**In concluzie terenul este stabil, ferit de riscuri naturale, considerat bun de fundare, se incadreaza in categoria geotehnica 1 conf. NP 074/2007).**

Terenul cercetat nu pune probleme din punct de vedere al stabilitatii generale (nu prezinta la suprafata semnele exterioare specifice fenomenelor fizico-geologice active).

In subteranul zonei nu sunt prezente saruri solubile sau nisipuri lichefiabile care, in conditii specifice (dizolvare datorate infiltrarii apelor sau socuri seismice) ar putea sa dea deformari nedorite la suprafata terenului.

Conform normativului P 100/1-2013 – zonarea teritoriului Romaniei in termeni de valori de varf ale acceleratiei terenului de proiectare ( $ag=K_s \cdot g$ ) pentru cutremure avand intervalul mediu de recurenta  $IMR=225$  ani, municipiul Ploiesti se incadreaza la  $K_s=0,35$ , iar conform zonarii teritoriului Romaniei in raport de valorile perioadei de control (de colt) la  $T_c=1,6$ .

Riscul geotehnic e redus, deci amplasamentul poate fi incadrat in: **categoria geotehnica 1.**

**Apa subterana** este prezenta in sol la o adancime de **5,00m**.

**Stratificatia intalnita in zona e urmatoarea:**

- 0,00 – 0,50m – sol vegetal
- 0,50 – 1,80m – praf argilos galben cafeniu cu intercalatii cenusii si ruginii, concretiuni, plasticitate mijlocie, vartos, compresibilitate mare
- 1,80 – 3,20m – nisip argilos galben cafeniu cu intercalatii cenusii si ruginii, pietris mic, plasticitate mijlocie, vartos
- 3,20 – 6,00m – pietris cu nisip prafos galben cafeniu

**Pamanturile prezente in verticala locului sunt roci bune de fundare** conform prevederilor NP 074/2014 si admit fundarea directa, precum si calculul definitiv al fundatiilor pe baza presiunilor conventionale.

**Se recomanda fundarea directa a locuintei pe orizontul de praf nisipos la adancimea de minim 1,00m fata de nivelul actual al solului cu folosirea presiunii conventionale  $p_{conv} = 240ka$  – conform NP 112/2014 (pentru fundatii cu adancime  $D_f = 2,00m$  si latime  $B = 1,00m$ ). Pentru alte adancimi de fundare sau latimi ale fundatiilor, valoarea presiunii conventionale se va corecta conform prevederilor normativului mentionat, anexa D.**

### **3.7 ECHIPARE EDILITARA**

Din punct de vedere al echiparii tehnico-edilitare in zona studiata sunt prezente retele de:

- alimentare cu energie electrica 0.4KV si 20KV amplasate pe strada Ghighiului conform plan U04 si a avizului nr. 3010250302602 din 29.04.2025



- alimentare cu gaze naturale, amplasate pe strada Ghighiului conform plan U04 si a avizului nr. 68.437-320.926.577 din 02.04.2025
- alimentarea cu apa, amplasate pe strada Ghighiului conform plan U04 si a avizului nr. 048 din 20.03.2025
- transport gaze prin conducte TRANSGAZ S.A. amplasata la o distanta de 88 m fata de latura cea mai apropiata a constructiilor proiectate. Conditii tehnice din aviz TRANSGAZ S.A. : distanta minima de amplasare intre o conducta de transport gaze si locuinte individuale trebuie sa fie de 20m.

De-a lungul drumului de servitute este prezenta o conducta suport metalic pentru fibra optica detinuta de CONPET S.A.

Conditii tehnice Conpet S.A. :

- Nu se va executa nici un fel de lucrare in zona conductei suport metalic fibra optica decat sub directa supraveghere a reprezentantului CONPET SA
- Lucrarea in zona conductei se va face fara sa afecteze actualul amplasament in profil longitudinal si transversal
- Se interzice amplasarea de constructii (casa, garaj, anexe, etc.) la mai putin de 5 m de conducta administrate de CONPET S.A. (conform Ord. nr. 196/2006 al ANRM)
- Imprejmuirea in zona de paralelism cu conducta se va face fara fundatie continua, din elemente usor demontabile (plasa de sarma)
- Utilitatile si bransamentele (L.E.S., apa, canalizare, etc.) in zona de intersectie cu conducta administrata de CONPET S.A., vor subtraversa la 0.5m de generatoarea inferioara a conductei si vor fi protejate in tub de protectie metalic de 5m de o parte si de alta a conductei, iar in zona de paralelism se vor amplasa la minim 5m de conducta administrate.
- Se interzice suprainaltarea cotei actuale a terenului sau plantarea de pomi si arbusti cu radacini mai mari de 0.5m in zona de protectie a conductei (zona de protectie este de 5m de o parte si de alta a conductei)
- Se interzice depozitarea de pamant, material si stationarea de utilaje grele in zona de protectie a conductei.

## **CAP IV. REGLEMENTARI**

### **4.1. OBIECTIVE NOI SOLICITATE**

In conformitate cu intentia beneficiarului si cu scopul emiterii Certificatul de Urbanism nr. **1084/ 26.11.2024**, obiectivul acestui P.U.D. este reglementarea modului de conformare si amplasare cu respectarea indicatorilor urbanistici precizati in PUZ si ulterior obtinerea Autorizatiei de construire pentru **CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA, GARAJ, ANEXA GOSPODAREASCA, IMPREJMUIRE TEREN, BRANSAMENTE UTILITATI.**

### **4.2. FUNCTIONALITATEA, AMPLASAREA SI CONFORMAREA CONSTRUCTIILOR**

Pozitia terenului in cadrul localitatii si dinamica imobiliara sunt factorii motori ai dezvoltarii si mobilarii acestui amplasament.

Regimul de inaltime propus P+1E , se mentine in limitele stabilite prin PUZ aprobat cu HCL 172/23.05.2008 si 172/29.04.2013 si se armonizeaza cu inaltimile constructiilor invecinate.



**Suprafata EDIFICABIL PROPUS = 475mp;**  
**Suprafata desfasurata =1300mp**  
**P.O.T. propus = 45%**  
**C.U.T. propus = 1.30**

#### **CARACTERISTICI CONSTRUCTIE – LOCUINTA P+1E**

Fundatii continue de beton armat. Structura de zidarie cu stalpi, grinzi, centura si placa din beton armat. Se propune un acoperis tip sarpanta din lemn cu invelitoare din tabla plana. 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, TABLA PLANA GRI, TAMPLARIE PVC GRI.

**SUPRAFATA CONSTRUITA TOTALA PROPUSA 213.46mp**

din care: Locuinta Sc=140.71mp, Sd=281.75mp

Garaj Sc/d=34.17mp

Terase acoperite S=31.08mp

Anexa gospodareasca Sc/d=7.50mp

**SUPRAFATA DESFASURATA TOTALA PROPUSA 347.00mp**

**INDICATORI URBANISTICI PROPUSE:**

**POT = 21.35%**

**CUT = 0.35**

Se va asigura un loc de parcare neacoperit.

Constructia propusa va fi amplasata fata de limita de proprietate din partea de vest 6.70m ; fata de limita de proprietate din nord 5.00m ; fata de limita de proprietate din est 5.00m ; fata de limita de proprietate din sud 18.25m.

Imprejmuirea terenului se va realiza din teava rectangulara cu fundatii izolate si panouri din plasa bordurata. Imprejmuirea in zona de paralelism, cu conducta (fibra optica) CONPET S.A. , se va face fara fundatie continua, din elemente usor demontabile (plasa de sarma).

#### **BILANT TERITORIAL**

NR. CRT.	FUNCTIUNI			
	EXISTENT		PROPOS	
1	ZONA MIXTA M3 ( interdictie de construire)	108.60mp 10.85%	ZONA MIXTA M3	108.60mp 10.85%
2	ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE L1 ( interdictie de construire)	891.45mp 89.15%	ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE L1	891.45mp 89.15%



#### BILANT TERITORIAL PE PARCELA

NR.CRT.		MP	%
1	SUPRAFATA CONSTRUITA	213.46mp	21.35%
2	SUPRAFATA ALEI CAROSABILE, PIETONALE	153.10mp	15.31%
3	SUPRAFATA SPATII VERZI	633.44mp	63.34%
	SUPRAFATA TOTALA TEREN	1000.00mp	100.00%

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.

(2) În cazul în care proiectul de amplasare a clădirilor evidențiază că distanța dintre clădirile învecinate este mai mică sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, se va întocmi studiu de însorire, care să confirme respectarea prevederii de la alin. (1).

Având în vedere distanța de 5.00m și 6.00m față de limita de proprietate din nord și est și înălțimea construcției propuse de 8.25 m se respecta prevederile OMS 119/2019 și nu este necesară întocmirea unui studiu de însorire.

- REGIM DE ÎNĂLȚIME PREVAZUT PRIN PUZ HIPODROM APROBAT CU HCL nr. 172 / 23.05.2008

#### **Zona functionala L1**

- locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri în regim de construcție continuu sau discontinuu;

#### **4.3. CIRCULAȚIILE CAROSABILE ȘI PIETONALE, PARCARI**

Accesul auto și pietonal va fi asigurat din str. Ghighiului prin drumul de servitute existent cu nr. cad. 146934 propus a se amenaja conform studiului de fundamentare a circulației în 2 etape: etapa 1 – provizorie și etapa 2 - definitivă.

Se propun alei carosabile/pietonale și platforma carosabilă destinată parcarilor, pentru un autovehicul reprezentând max 35% din suprafața totală a terenului ( S=62.30mp)

#### **Etapa 1 - provizorie**

Conform profil transversal a1-a1 – un tronson în lungime de 91,20 m se propune amenajat în etapa provizorie, având următoarele elemente : 5,50 m parte carosabilă

Conform profil transversal a-a – un tronson în lungime de 87,00 m se propune amenajat în etapa provizorie, având următoarele elemente : 3,50 m parte carosabilă

Racordarea dintre drumul de acces propus și Strada Ghighiului se va realiza prin raze de 6,00 m pe lățimea de 3,50 m.

Se va realiza o platformă de întoarcere ce va înlesni circulația și deservi ocazional pentru ISU și Ambulanta.



## Etapa 2 -definitiva

Conform profil transversal a-a – drumul in lungime de 175,60 m si se propune amenajat in etapa definitiva , avand urmatoarele elemente : 5,50 m parte carosabila si 2 x 1,00 m trotuar

Racordarea dintre drumul de acces propus in etapa definitiva si Strada Ghighiului se va realiza prin raze de 6,00 m pe latimea de 5,50 m .

Se va realiza o platforma de intoarcerece va inlesni circulatia si deservi ocazional pentru ISU si Salvare.

Deasemenea, in etapa definitiva s-au preluat elementele geometrice caracteristice ale strazii Ghighiului , conform profil transversal 3-3 similar cu cel din PUZ Hipodrom, avand urmatoarele elemente: 2 x 7,00 m parte carosabila, 2 x 2,00 m trotuare, 2 x 2,00m spatii verzi. Ampriza totala fiind de 22,00 m cu largire simetrica fata de axul existent al Strazii Ghighiului. In incinta studiata d-nului Costea se va amenaja o platforma carosabila (5,00 x 4,00 m ) cu accesibilitate directa din drumul de acces , ce va deservi ca parcare pentru viitoarea locuinta.

Imprejmuirea terenului se va realiza din teava rectangulara cu fundatii izolate si panouri din plasa bordurata. Imprejmuirea in zona de paralelism, cu conducta (fibra optica) CONPET S.A. , se va face fara fundatie continua, din elemente usor demontabile (plasa de sarma).

### 4.4. SPATII VERZI

Prin modul de amplasare al constructiilor si prin amenajarea platformei carosabile aferente parcarii se configureaza si suprafata destinata spatiilor verzi reprezentand min 20% din suprafata totala a terenului.

### 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 .

Se propune extinderea retelelor edilitare existente in zona (pe strada Ghighiului – retea apa potabila, retea gaze naturale si retea electrica) prin drumul de servitute pana la locuinta ce face obiectul prezentei documentatii conform plansa U04.

Canalizarea se va asigura in sistem propriu prin bazin vidanjabil impermeabil - in etapa 1, si prin racordare la reseaua localitatii dupa realizarea acesteia.

## 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

Prin acest P.U.D. se mentin destinatiile si zonele functionale aprobate in P.U.Z. si P.U.G. precum si indicatorii urbanistici maximi POT = 45%, CUT= 1.3, regimul de inaltime si regimul de aliniere.



Intocmit,

Arh. Sorina Badea