



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.. Dreptul de superficie este valabil pe toata perioada existentei constructiilor ce se vor edifica pe acest teren. 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;
- Ridicare Topo
- Studiu geotehnic
- Studiu de insorire
- Deplasari in teren;
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, cu modificarile si completarile ulterioare;
- Ord. MDRAP nr. 233/2016 - Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul si de elaborare și actualizare a documentatiilor de urbanism;
- OMS. nr.119/2014 cu modificarile si completarile ulterioare , privind igiena si sanatatea populatiei si Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei, publicat în Monitorul Oficial , modificat prin OMS nr 994 / 2018 , OMS nr. 562/2023 si OMS nr. 78/2025;
- 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. 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare;
- OUG nr. 195/2005 privind protectia mediului, cu modificarile si completarile ulterioare;
- Legea nr. 107/1996 –legea apelor, cu modificarile si completarile ulterioare;
- H.G.R nr. 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 nr. 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 – 009 – 2000 aprobat cu ordinul MLPAT nr. 37 / N / 8 august 2000.

CAPITOLUL 2 – ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ

2.1. Concluzii din documentații deja elaborate

Zona studiată este situată în intravilanul municipiului Ploiesti, cu adresa în Mun. Ploiesti, str. Rudului, nr. 126A, jud. Prahova. Terenul nu prezintă declivități. Terenul are

acces din strada Rudului prin NC. 140698 conform Conventiei de constituire a unui drept de servitute de trecere autentificata sub. nr. 1833/05.04.2024.

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, 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, conform HCL 293/2007:

- 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.

2.2. Concluzii din documentații elaborate concomitent cu PUD

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

Conform studiul geotehnic intocmit, riscul geotehnic este redus, deci amplasamentul poate fi incadrat in categoria geotehnica 1. 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 autovehiculelor se va face asigurand 4 locuri de parcare in cadrul incintei, din care 2 locuri pentru persoane cu dizabilitati.

Accesul auto si pietonal se face din strada Rudului prin NC. 140698 conform Conventie de constituire a unui drept de servitute de trecere autentificata sub. Nr. 1833/05.04.2024.

Se vor amenaja alei pietonale si carosabile, spatii parcare pentru asigurarea circulatiei in incinta in conditii optime si de siguranta.

Conform studiului de insorire efectuat, se constata faptul ca locuinta din vecinatatea estica, identificata cu numar postal 124, beneficiaza de insorire directa pentru camerele din fata de peste 3h. Imobilul propus va beneficia de insorire directa pentru toate camerele. In baza studiului efectuat atat locuinta din vecinatate cat si imobilul propus beneficiaza de cel putin 1.5 h/zi de luminare directa pentru fiecare camera locuibila, respectandu-se astfel conformitatea duratei de însorire cu art. 3(1 și 2) din Ordinul nr.119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei, publicat în Monitorul Oficial, Partea I nr. 127 din 21 februarie 2014 , modificat prin OMS nr 994 / 2018, OMS nr. 562/2023 si OMS nr. 78/2025

CAPITOLUL 3 – SITUAȚIA EXISTENTĂ

Terenul studiat are categoria de folosință curți construcții, are o suprafață de 466 mp și destinația stabilită 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 și 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 și este mărginita de trotuare. Circulația se desfășoară pe doua benzi, conf. planului de situație anexat la Studiul de fundamentarea circulației. 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 prin PUG, respectiv POT=50%, CUT=1,5, conform HCL 293/2007.

- Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic

Construcțiile existente in zona au regim de inaltime variabil intre P-P+1+M, preponderent locuinte individuale.

- Destinația clădirilor:

Toate construcțiile invecinate au destinatia de locuinte.

- 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 Ploiesti s-a dezvoltat pe unitatea geomorfologica cunoscuta sub denumirea de Campia Ploiestiului, situata la extremitatea nordica a Campiei Romane.

In subteranul zonei sunt prezente formatiuni aluvionare, cu o mare varietate granulometria (pietrisuri si bolovanisuri, cu intercalatii de argile si prafuri, acoperite local de pamanturi argiloase), de varsta Cuaternar.

Date climatice

Municipiul Ploiesti este situat intr-o zona cu climat temperat-continental, caracterizat prin urmatoarele valori:

Regimul temperaturilor

- temperatura medie anuala: +10,6°C

- temperatura maxima absoluta: +39,4°C
- temperatura minima absoluta: -30°C
- temperatura medie in luna ianuarie: -3,0°C
- temperatura medie in luna iulie: +22,5°C

Regimul vanturilor:

Vanturile dominante bat din directiile NE (40%) si SE (23%) viteza medie a vanturilor 2,3-3,1 m/sec.

Precipitatii:

Cantitatea de precipitatii medii anuale, masurate intr-o perioada de 10 ani este de 588mm, repartizata dupa cum urmeaza:

- iarna 105,9mm
- primavara 138,3mm
- vara 211,8mm
- toamna 132,0mm

Precipitatiile atmosferice inregistreaza o medie anuala cuprinsa intre 550-600mm.

Date seismice

Din punct de vedere seismic amplasamentul studiat este incadrat in 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 urmatoarele valori:

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

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 $a_g = 0,35g$.

- 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 condițiilor de amplasare pentru construirea unui sediu de birouri arhitectura, alei carosabile și pietonale, parcaje, împrejurimi, bransamente utilități.

- 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 documentații, 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 suprafața 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 scării, Sala prezentare proiecte machete/discuții, G.S. persoane cu dizabilități, Camera tehnică, Oficiu.

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

SISTEMUL CONSTRUCTIV

- sistem constructiv – fundații beton armat, structura metalică profile tip „C” ambutezate, planșee, structura metalică, sarpanta metalică;

- închideri pereți exteriori: finisaje decorative, panouri sandwich gri/argintiu și tencuieli decorative gri închis / crem , termoizolație 15cm, placă suport, folie anticondens, structura metalică, termoizolație 10 cm , folie barieră de vapori, placare gips carton, tencuieli decorative gri închis și deschis/crem deschis, tamplarie PVC gri închis;

- învelișuri tip sarpanta : panouri sandwich structura metalică, termoizolație 30 cm vată minerală, scurgerile apelor pluviale se fac prin burlane exterioare.

- Principii de compoziție pentru realizarea obiectivelor noi

Construcția va respecta reținerile 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, în baza convenției autentificate cu nr. 1833 / 05.04.2024. Numarul de locuri de parcare propuse pentru noua construcție este de 4 locuri, dintre care 2 locuri pentru persoane cu dizabilități.

Se propune menținerea profilului existent pentru str. Rudului, având următoarele elemente:

8,90 m parte carosabilă / Trotuar stânga 2,50 m / Dreapta 3,00 m

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

- Se va monta indicatorul de circulație: Oprește, Limitare de viteză, Parcare (cu aditional după 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 față de limitele laterale conform propunerii din planșele de reglementări, respectiv 0,6m față de limita de la Nord (Nc. 140876), 18,60m față de limita de la Est (Nc. 140698), 2,90m față de limita de la Sud (Nc. 128457), 5,00m față de limita de la Vest (Mostenitor Petru Gheorghe).

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	PROPUS	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%	PROPUS	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 Ploiesti.
- 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



