

# **PLAN URBANISTIC DE DETALIU**

## **CONSTRUIRE LOCUINTA P+2E**

Amplasament :  
**Jud. Prahova, municipiul Ploiesti**  
**Strada Romana nr.88**  
Beneficiar :  
**Marin Lucia**

**PROIECT NR. 34 / 2021**  
**DATA : iulie 2021**

**Proiectant :**  
Anca Poli - Birou Individual de Arhitectura  
**Sef proiect:**  
Arh. Anca Poli

# **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 1	INCADRAREA IN ZONA	sc: 1 / 5000
PLANSA 2	SITUATIA EXISTENTA cf.PUG	sc: 1 / 200
PLANSA 2.1	SITUATIA EXISTENTA – fond construit	sc: 1 / 200
PLANSA 2.2	DOCUMENTAR FOTOGRAFIC - vecinatati	sc: -
PLANSA 3	REGLEMENTARI URBANISTICE	sc: 1 / 200
PLANSA 4	REGLEMENTARI EDILITARE	sc: 1 / 200
PLANSA 5	TIPUL DE PROPRIETATE	sc: 1 / 200
PLANSA 6	MOBILAREA PARCELEI	sc: 1 / 200

## III ANEXE

- CERTIFICAT DE URBANISM
- RIDICARE TOPOGRAFICA A TERENULUI
- STUDIU GEOTEHNIC
- ACTE DE PROPRIETATE
- AVIZELE SOLICITATE PRIN CERTIFICATUL DE URBANISM
- TAXE

# MEMORIU JUSTIFICATIV

## CAP I INTRODUCERE

### 1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

- **Denumirea lucrarii:** **CONSTRUIRE LOCUINTA P+2E**
- **Amplasament:** Strada Romana nr.88, PLOIESTI
- **Faza de proiectare** PLAN URBANISTIC DE DETALIU
- **Initiator/ beneficiar:** **Marin Lucia**
- **Proiectant** Anca Poli – BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA  
Proiectat: Arh. Anca Poli
- **Data elaborarii** Iulie 2021

### 1.2. OBIECTUL LUCRARI

La comanda initiatorei **Marin Lucia**, s-a intocmit documentatia **PLAN URBANISTIC DE DETALIU** pentru **CONSTRUIRE LOCUINTA P+2E**, Ploiesti, Strada Romana nr. 88, intrucat, conform PUG, terenul beneficiarului se afla in zona prevazuta cu restrictii de intocmire pana la elaborarea unui PUD sau PUZ.

Se propune edificarea unei locuinte cu regim de inaltime P+2E. Cladirea propusa se va amplasa aproximativ pe vechiul amplasament al corpurilor C2 si C3 (catre limita posterioara a terenului) la distante de 0.60 m fata de limitele laterale ale proprietatii si spate.

Obiectul acestui PUD il constituie modul de amplasare a locuintei propuse si rezolvarea circulatiilor pietonale si carosabile in interiorul incintei.

### 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, in general si prin acest PUD, in special, mentionam:
  - 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, anexata documentatiei.

## **CAP II INCADRAREA IN LOCALITATE**

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

Terenul se afla in UTR N 21, intr-o zona de institutii si servicii de interes general, in care functiunea de locuire este una permisa. De aceea nu este necesara schimbarea destinatiei functionale a terenului. Se va mentine si retragerea de 19.0 m din axul str. Romana, prevazuta in PUG, intrucat locuinta se va amplasa in partea din spate a parcelei. Conform prevederilor Planului Urbanistic General aprobat prin HCL 209 / 1999 si 382/2009, terenul este situat in zona cu restrictii de construire pana la elaborarea unui PUD sau PUZ.

## **CAP III SITUATIA EXISTENTA**

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

Terenul pe care beneficiarul urmeaza sa execute lucrarile de construire este situat in intravilanul municipiului Ploiesti, Str. Romana nr. 88, jud. Prahova si este identificat prin urmatoarele vecinatati :

Nord – nr. cadastral 138866 (SC NOVATECH SA); Vest – Str. Romana;  
Est – nr. cadastral 126417; Sud – nr. cadastral 3212.

Suprafata totala de teren este de 686.0 mp, conform masuratorilor si 689.0 mp conform Contractului de vanzare-cumparare autentificat cu nr. 573/31.01.2020. Terenul se afla in proprietatea privata a d-nei Marin Lucia.

- Lungimea totala a frontului la str. Romana: 22.10 m.

- Accesul la amplasament (constructii) se realizeaza din str. Romana cu care proprietatea se invecineaza in zona vistica.

### **3.2. ACCESIBILITATE**

Terenul este usor accesibil, cu deschidere mare la strada Romana (una din starzile principale ale orasului, cu care proprietatea se invecineaza in zona vistica.).

### **3.3. OCUPAREA TERENULUI**

In prezent, pe amplasament exista un sediu de birouri, C1, avand suprafata construita la sol de 142.0 mp si regim de inaltime D+P+2 si alte doua corpuri de birouri, C2 si C3. Constructia C2 are suprafata construita la sol de 61.0 mp si regim de inaltime

P+1, iar C3 are suprafata construita la sol de 34.0 mp si regim de inaltime P; ambele corpuri sunt propuse spre desfiintare.

Avand in vedere faptul ca pe teren exista 3 cladiri, valoarea coeficientilor de utilizare a terenului este, in prezent: POT 34.55% si CUT 1.05.

#### 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 si estetic, regasindu-se constructii cu destinatii de locuinte, spatii comerciale, mica productie, servicii, birouri, construite in perioade diferite. Peisajul urban este discontinuu.

#### 3.5. CONCLUZIILE STUDIILOR GEOTEHNICE

- Terenul este plan, orizontal si perfect stabil.
- La faza Autorizatei de Construire se vor respecta prevederile Studiului Geotehnic atasat documentatiei.

#### 3.6. ANALIZA FONDULUI CONSTRUIT

Marea majoritate a constructiilor din zona sunt in stare buna sau medie, fiind construite sau reparate relativ recent.

#### 3.7. TIPUL DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR

Terenul studiat in PUD, avand suprafata totala de 686.0 mp, conform masuratorilor si 689.0 mp conform Contractului de vanzare-cumparare autentificat cu nr. 573/31.01.2020, se afla in proprietatea privata a d-nei Marin Lucia.

#### 3.8. ECHIPARE EDILITARA

Data fiind amplasarea terenului, in centrul orasului, echiparea tehnico-edilitara este completa: acesta dispune de alimentarea cu energie electrica, alimentarea cu apa potabila, alimentare cu gaze naturale, canalizare, telefonie, televiziune prin cablu.

## **CAP IV REGLEMENTARI**

#### 4.1. OBIECTIVE SOLICITATE

Cladirea propusa se va amplasa in spatele parcelei, preluand aproximativ amplasamentul corpurilor C2 si C3. Se propune edificarea unei locuinte in regim P+2E, ce va cuprinde la parter zona de zi (living, bucatarie, sufragerie), la etajul I zona de dormitoare, iar la etajul al II-lea, zona de petrecere a timpului liber si relaxare. Locuinta propusa se doreste a fi una cu un grad ridicat de confort (va dispune de spatii generoase, iar in spatiul destinat casei scarii se va amplasa un lift).

Din dorinta unei organizari eficiente a incintei si tinand cont si de situarea constructiilor pe proprietatile invecinate, locuinta nou propusa va fi dispusa pe partea estica a amplasamentului, la distante de minim 0.60 m fata de laturile nordica, estica si sudica (imprejmuirea existenta a terenului, realizata din ziduri de caramida de 40 cm grosime, este construita exclusiv pe terenul beneficiarului).

Obiectul acestui PUD il constituie, astfel, modul de rezolvare a spatiilor destinate obiectivului solicitat, in raport cu cladirea de birouri mentinuta in interiorul incintei si cu vecinatile.

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

Avand in vedere faptul ca zona este total eterogena din punct de vedere functional, functiunea de locuire propusa nu intra in conflict, din punct de vedere functional cu tendinta de dezvoltare a zonei.

Pozitionarea obiectivului in raport cu vecinatatile :

- catre nord, sud si est (zone de locuinte) – 0.60 m
- catre vest – (strada Romana) – 28.80 m fata de axul str.Romana  
– 5.0 m fata de Corpul C1

#### 4.3. CAPACITATE, SUPRAFATA DESFASURATA

Data fiind faza de proiectare (PUD), constructia propusa nu poate fi definitiva din punct de vedere al proiectarii obiectului de arhitectura, dar aceasta va respecta toate reglementarile urbanistice ale zonei.

**Locuinta P+2<sup>E</sup> va putea atinge urmatoarele valori :**

Suprafata construita la sol= 153.00 mp

Suprafata construita desafurata = 568.00 mp

ceea ce face ca indicatorii urbanistici rezultati in urma edificarii constructiilor propuse sa ajunga la valori de : **POT = 43.00% si CUT = 1.50**

Valorile rezultate in urma propunerii se incadreaza in indicatorii urbanistici prevazuti prin PUG (POT = 50% si CUT = 1.5).

#### 4.4. INTEGRAREA NOILOR CONSTRUCTII ; INTERVENTII ASUPRA CLADIRILOR EXISTENTE

Obiectivul acestei documentatii il constituie de fapt modul de rezolvare a dispunerii obiectului de arhitectura in interiorul incintei si cel al relationarii cu celelalte constructii din imediata veciantate.

Prin regimul de inaltime si aspectul architectural, cladirea va inchide vizual limita de proprietate, creand coerenta in perceperea ansamblului in raport cu vecinatatile.

#### 4.5. CIRCULATIILE CAROSABILE SI PIETONALE

---

Circulatiile auto si pietonale din zona (pe strazile existente) nu vor fi afectate cu nimic, acestea realizandu-se ca si pana acum. Accesele auto si pietonal se vor realiza din strada Romana. Spatiile de parcare vor fi dispuse pe teren si vor fi in numar de minim 8, maxim 9.

#### 4.6. SPATII VERZI

---

Datorita obiectivului propus si a amplasarii sale in sit, spatiul verde rezultat va fi amenajat in fata si in lateralul acestuia, impreuna cu amenajarea celor 9 locuri de parcare, care vor fi realizate cu dale inierbate. In urma amenajarilor, suprafata de teren amenajata cu spatiu verde va fi de 193.70 mp; raportati la suprafata terenului de 686 mp, rezulta un procent de peste 28%.

#### 4.7. OCUPAREA SI UTILIZAREA TERENULUI

---

Valorile indicilor urbanistici nu vor fi modificati:

- Procentul de ocupare al terenului = **50%**
- Coeficientul de utilizare al terenului = **1.5**
- Regim de aliniere 19.0 ml fata de ax strada Romana

#### 4.8. ASIGURAREA UTILITATILOR

---

Data fiind amplasarea terenului, echiparea tehnico-edilitara cuprinde toate retele de distributie, cu posibilitatea racordarii obiectivului propus:

- Alimentarea cu energie electrica
- Alimentarea cu apa potabila
- Canalizare
- Retea de telefonie
- Alimentare gaze naturale

Apele pluviale colectate de pe suprafata asfaltata vor fi colectate separat printr-un sistem propriu si vor deversa in canalizarea pluviala prezenta pe strada.

Pentru asigurarea utilitatilor se vor folosi bransamentele pentru toate tipurile de retele, inclusiv canalizare.

#### 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 regimul proprietatii nu se schimba.



#### 4.10. BILANT TERITORIAL

BILANT TERITORIAL		
S parcela	686.0 mp	100.0 %
S constructii	295.0 mp	43.00 %
S circulatii rutiere	145.0 mp	21.14 %
S alei pietonale	52.3 mp	7.62 %
S spatii verzi ( inclusiv parcaje cu dale inierbate )	193.7 mp	28.24%

## CAP V CONCLUZII

#### 5.1. CONSECINTELE REALIZARII OBIECTIVULUI PROPUȘ

Avand in vedere caracterul zonei, constructia propusa se va incadra perfect din punct de vedere architectural (inaltime si aspect), cat si functional.

#### 5.2. MASURI CE DECURG IN CONTINUAREA PUD

- inaintarea PUD pentru analiza si aprobare in Comisia Tehnica de Amenajarea Teritoriului si Urbanism a municipiului Ploiesti
- dupa aprobarea PUD urmeaza elaborarea documentatiei pentru eliberarea Autorizatiei de Construire.

Data:  
Iulie 2021

Elaborator:  
Birou Individual de Arhitectura  
Arh. Anca Poli

