



## PLAN URBANISTIC DE DETALIU

### MEMORIU JUSTIFICATIV

#### 1. INTRODUCERE

##### 1.1. - DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTAȚIEI

- Denumirea proiectului: **CONSTRUIRE HALA PRODUCTIE, IMPREJMUIRE, ALEI CAROSABILE SI PIETONALE, PARCARI, BRANSAMENTE SI UTILITATI, ORGANIZARE DE SANTIER SI PLAN URBANISTIC DE DETALIU**
- Amplasament : **Mun. Ploiesti, Str. Mihai Bravu, Nr. 328A-326B, nr.cad. 151013, jud. Prahova**
- Beneficiar : **IRCA SISTEM SRL**
- Proiectant : **S.C. BIG STUDIO-ARH DESIGN S.R.L.**

##### 1.2. OBIECTIVUL LUCRĂRII

Obiectul documentației îl constituie **detalierea modului de amplasare a unei hale de productie** pe o parcela cu geometrie atipica pentru realizarea unui bloc P+E partial.

Amplasamentul are calitati esentiale specifice aflandu-se intr-o zona dens construita.

In cadrul Planului Urbanistic de Detaliu se va rezolva organizarea circulatiei carosabile cu integrarea in 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
- Deplasari in teren
- Studiu de insorire
- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, cu modificarile si completarile ulterioare

- O.M.S. 536/1997 ,cu modificarile si completarile ulterioare , privind igiena si sanatatea populatiei
- 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.137/1995 privind protectia mediului, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare
- Legea nr.107/1996 privind apele, cu modificarile si completarile ulterioare
- H.G.525/1996 privind Regulamentul general de urbanism, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare

Documentația se întocmește în conformitate cu prevederile Legii 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. Deasemenea s-a avut în vedere REGLEMENTAREA TEHNICĂ – GHID PRIVIND METODOLOGIA DE ELABORARE ȘI CONȚINUTUL – CADRU AL PLANULUI URBANISTIC de DETALIU – indicativ GM – 010 – 2000 aprobat cu ordinul MLPAT nr. 176 / N / 16 august 2000.

## 2. INCADRAREA IN ZONA

### 2.1. Concluzii din documentatii deja elaborate

Zona studiata este situata in intravilanul municipiului PLOIESTI din strada Mihai Bravu, nr. 328A-326B, care are nr. Cadastral 151013. Terenul nu prezinta declivitati.

Terenul are acces din strada Mihai Bravu, latimea partii carosabile de 11.70m incadrata de trotuare, partile carosabile avand latimea de 4,30 m, respectiv 7,20 m.

In Planul Urbanistic General al localitatii PLOIESTI, terenul studiat se afla in **UTR. E16** si are destinatia In/ex/IS/PPr - Zona unitati industriale, institutii si servicii si spatii verzi, TEa - Zona culturi agricole si retele tehnico-edilitare. Categoria de folosinta a imobilului este curti constructii si arabil.

Indicatorii urbanistici maximali reglementati sunt:

**POT=40%, CUT=1.5, Rh max=P+1.**

Regim de construire retras fata de aliniament la 5m, conform Planului Urbanistic General.

Terenul in suprafata de 3.948 mp si identificat cu nr. cadastral 151013, apartine IRCA SISTEM SRL in conformitate cu actul de alipire autentificat cu numarul 1409 / 25.04.2024, emis de Notar Public Minea Octavian si conform extrasului de carte funciara anexat.

#### Vecinatati:

Nord	: Strada Mihai Bravu
Est	: NR. CADASTRAL 136534, teren neitabulat Tache Alexandru, Teren neitabulat Dumitrache Constantin
Sud	: Teren neitabulat cf. Date eterra
Vest	: Teren neitabulat cf. Date eterra

## **2.2. Concluzii din documentatii elaborate concomitent cu P.U.D.**

Conform ridicarii topografice efectuata pentru amplasamentul de pe str. Mihai Bravu, se poate evidentia ca terenul este relativ plat.

Conform studiul geotehnic intocmit, riscul geotehnic este mediu, deci amplasamentul poate fi incadrat in categoria geotehnica 2. 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, Parcarea autovehiculelor se va face asigurand 10 locuri de parcare in cadrul incintei, din care 1 loc parcare pentru persoane cu handicap.

Accesul auto si pietonal se face din strada Mihai Bravu, nr.328A-326B.

S-au amenajat alei pietonale si carosabile, spatii parcare pentru asigurarea circulatiei in incinta in conditii optime si de siguranta.

## **3. SITUATIA EXISTENTA**

**Terenul studiat are categoria de folosință curți construcții și arabil, o suprafață de 3.948 mp și destinația stabilită în Planul Urbanistic General: In/ex/IS/PPr - Zona unități industriale, instituții și servicii și spații verzi, TEa - Zona culturi agricole și rețele tehnico-edilitare.**

Amplasamentul dispune de utilități edilitare și anume: apă, energie electrică și gaze naturale.

- **Accesibilitate**

Terenul studiat are acces, pe latura nordică, din str. Mihai Bravu. Aceasta are un profil de 18,8 m compus din: 6m trotuar și sp. verde, 7,20 m parte carosabilă+4,3 m parte carosabilă și 1,3 trotuar.

- **Ocuparea terenului**

În prezent pe teren nu se află edificată nici o construcție.

- **Analiza fondului construit**

Fondul construit din zona este format din următoarea categorie de construcții:

-locuințe individuale cu regim de înălțime P, P+M, P+1, P+2

Construcțiile din zona au regim de înălțime ce variază între parter și parter cu etaj și mansardă, cu sistem constructiv realizat din zidărie portanță. Starea lor este bună și foarte bună (durabile și semi-durabile) după cum se poate observa și în planul 0.2.- Situație existentă.

- **Caracterul zonei, aspectul arhitectural**

Zona studiată este preponderent construită în lungul unor artere de circulație ce fac legătura între zona studiată și centrul orașului foarte facil prin strada – Mihai Bravu – Nicolae Balcescu, predominant construcțiile aferente locuințelor cu acoperiș tip șarpanta în 2 sau 4 ape.

- **Destinatia cladirilor**

Majoritatea constructiilor din zona sunt destinate locuirii, si serviciilor.

- **Tipul de proprietate asupra terenurilor**

In zona aferenta terenului pentru care s-a demarat documentatia de urbanism se pot distinge urmatoarele tipuri de proprietate:

- Proprietate a persoanelor fizice si juridice
- Domeniul public al municipiului Ploiesti – Str Mihai Bravu

- **Date geotehnice**

**DATE SEISMICE**

Conform normativului P100-11/2013, perimetrul Municipiului Ploiesti este caracterizat prin urmatoarele valori:

- perioada de colt a spectrului de raspuns:  $T_c = 1,6$  sec.
- valoarea de varf a acceleratiei terenului pentru cutremure avand IMR=225 ani :  $a_g = 0,35$  g

**DATE CLIMATICE**

Teritoriul Municipiului Ploiesti este situat intr-o zona cu climat temperat-continental, de campie, caracterizat prin urmatoarele valori (dupa Monografia geografica a Romaniei- zona Ploiesti):

- Regimul temperaturilor:
- temperatura medie anuala:  $+10,6^\circ \text{C}$
- temperatura maxima absoluta:  $+39,4^\circ \text{C}$
- temperatura minima absoluta:  $-30,0^\circ \text{C}$

Regimul precipitatiilor:

Cantitatea de precipitatii medii anuale au valoarea cuprinsa intre 500-600 mm/m<sup>2</sup>, repartizata dupa cum urmeaza:

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

Regimul vanturilor:

- vanturile dominante bat din directiile NE (14,9%) si E (13,3%)
- viteza medie a vanturilor: 2,3 - 3,1 m/sec
- calmul inregistreaza valoarea de 25,8 %

Litologic Pentru identificarea litologiei terenului pe perimetrul viitoarei cladiri colective s-au efectuat doua foraje geotehnice la adancirneade 6.00 m.

**Forajul F1:**

0,00 - 1,70 m - pamanturi de umplutura argiloase si sol vegetal

1,70 - 5,10 m - argila prafoasa galbena, vartoasa, sub 3,00 m cu plaje fin nisipoase

5, 10 - 6,00 m - pietris cu nisp si liant argilos-prafos galben

**Forajul F2:**

0,00 - 0,70 m - pamanturi de umplutura argiloase si sol vegetal

0,70 - 6,00 m - argila prafoasa galbena, vartoasa, sub 2,00 m cu plaje fin nisipoase

Sucesiunile litologice traversate de foraje sunt prezentate in coloana litologica anexata.

De mentionat este ca pe amplasament pot fi prezente umpluturi cu grosimi variabile, diferite fata de foraje, datorita unor accidente prezente pe intreg arealul municipiului Ploiesti (fost gropi de bombe, fundatii vechi, fose etc.).

#### CONCLUZII SI RECOMANDARI

Conform studiul geotehnic intocmit, riscul geotehnic este mediu, deci amplasamentul poate fi incadrat in categoria geotehnica 2. 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).

Se recomandă o presiune conventionala de calcul la adancimea de 2.00 m pe terenul natural (conform NP112-14) pentru sarcini avand fundamentale, avand latimea talpii fundatiei de 1,00 m, de  $P_{conv} = 180$  kPa.

In foraje nu s-au interceptat infiltratii de ape subterane, dar intervalele 1.70/2.70 din F1 si 1.60/4.60 in F2 erau umede. Din datele anterioare existente in arhiva societatii, apa subterana in zona cercetata poate avea un puternic caracter ascensional in perioadele cu ploi abundente, stabilizandu-se la adancimi de 1.50/1.70 m.

- **Echiparea existenta**

In zona exista posibilitati de racordare la urmatoarele retele: retea electrica, retea de apa, retea de gaze naturale.

- pe strada Mihai Bravu exista retea de apa potabila PEID160mm.

- pe strada Mihai Bravu exista retea LEA 6,0 KV si LEA 0,4 KV

-pe strada Mihai Bravu exista conducta GN OL cu diametrul de 4mm semingropata de gaze.

## 4. REGLEMENTARI

- **Obiectivele noi solicitate prin tema-program.**

Prin tema de proiectare se solicita amplasarea a unei hale de productie confectii metalice cu regim de inaltime P+E partial, va fi alcatuita cu bancuri de lucru avand prelucrari prin sudura, gaurire, polizare, debitare, taiere, H. max. = 7,72m de la cota terenului amenajat.

Totodata, numarul de personal va fi de 10 persoane pe schimb, iar la etaj capacitatea biroului va fi de 9 persoane.

Hala va fi dotata la parter cu vestiare atat pentru barbati, cat si pentru femei si fiecare dintre acestea cu grupuri sanitare separate. Totodata, la parter va fi si o cantina. La etaj va exista o sala de sedinte, birouri open-space, o chicineta, si doua grupuri sanitare, atat pentru barbati

In ce priveste poluatii, acestia nu vor exista. Modul de asigurare a ventilatiei va fi asigurat prin ferestrele montate la hp4 m, amplasate in axele A si D si prin portile sectionale pozitionate in axul 1, respective 9. Iar in zona administrative ventilatia se va asigura natural prin ferestrele conform planului parter-etaj1.

S. teren = 3.948 mp

Sc hala propusa = 505 mp

Sd hala propusa = 580 mp

Indicatori Urbanistici

POT exist. = 0,00%

CUT exist. = 0,00

POT propus = 12,79%

CUT propus = 0,15

#### FINISAJE INTERIOARE

-pereti din gips carton + finisaj tencuiala decorativa

-pardoseala: placi ceramice (grupuri sanitare) +  
parchet laminat (holuri+ birouri)

-tamplarie interioara: usi aluminiu

#### FINISAJE EXTERIOARE

-inchideri perimetrare: panouri sandvis 10 cm

-tamplarie exterioara aluminiu cu geam termoizolant

#### SISTEM CONSTRUCTIV

-infrastructura: -fundatii din beton armat

- placa din beton armat helicoptata

-suprastructura: -structura metalica din profile tip "H"

-planseu din beton armat peste parter

-acoperis: tip sarpanta din grinzi metalice profil tip "I"

-invelitoare din panouri sandvis 10cm

- **Functionalitatea, amplasarea si conformarea constructiilor.**

Imobilul propus va respecta toate reglementarile in vigoare ale Planului Urbanistic General.

- **Capacitatea, suprafata desfasurata;**

Pentru imobilul de locuinte colective se propune o suprafata construita de **505** mp si o suprafata construita desfasurata de **580** mp

- **Principii de compozitie pentru realizarea obiectivelor noi.**

Imobilul cu functiunea de hala productie este propus a fi amplasata la partea de est a terenului studiat, la o distanta de cel putin 45,00m fata de limita de proprietate fata de aliniament si la cel putin 1 m fata de limitele laterale si posterioare. Accesul pe

amplasament se va realiza din strada Mihai Bravu atat pentru cel pietonal cat si pentru cel carosabil.

- **Integrarea si amenajarea noilor constructii**

Constructia noua se va integra armonios in cadrul construit existent prin preluarea unor elemente arhitecturale si a unor principii de compozitie extrase din fondul construit existent.

- **Principii de interventie asupra constructiilor existente.**

Terenul pentru care este propusa investitia nu este ocupat de constructii.

**Modalitati de organizare si rezolvare a circulatiei carosabile si pietonale.**

Amenajarea accesului intrare-iesire str. Mihai Bravu, nr.328A-326B, s-a realizat prin racordare cu raza circulara interioara de 6.00m si 9.00m raza exterioara acces, asigurand astfel o banda de minin 3.00m (ambele benzi sens unic), delimitata si de limitele proprietatilor precum si de latimea trotuarului existent.

S-au prevazut un numar de 10 locuri de parcare (5,00m x 2.50m) din care 1 dintre acestea pentru persoanele cu handicap, conform C.U., respectiv anexei nr.5 din H.G. 525/1996 si normativ P132/1993, in interiorul incintei.

- **Protectia mediului natural si construit**

Constructia proiectata nu prezinta nici un fel de elemente functionale sau de alta natura care ar putea prejudicia mediul natural si construit existent.

Colectarea gunoiului menajer se va face prin sortare pe tipuri de materiale colectate (separat sticla, hartie, resturi menajere), containerizate si preluate de firme specializate in baza contractelor de prestari de servicii pe care le va incheia investitorul.

Sursele generatoare de zgomote sunt reprezentate de grupurile de actiune electro mecanice ale utilajelor si de piesele in miscare.

Vor fi prevazute spatii verzi si aliniamente cu rol de protectie, totodata creand imbunatatirea microclimatului si infrumusețarea peisajului.

- **Solutii pentru reabilitarea si dezvoltarea spatiilor verzi**

Terenul liber din zona constructiilor proiectate, care nu va fi amenajat ca platforme betonate, drumuri, parcaje se va amenaja ca spatiu verde cu rol de protectie si ambientare.

Spatiile verzi amenajate vor reprezenta obligatoriu minim 2 mp / locuitor, in conformitate cu HG nr. 525/1996-Anexa 6-pct.6.8. – constructii de locuinte .

Arborii si arbustii vor crea perdea de protectie catre vecinatati si vor fi in majoritate pereni, culorile si tipul de plantatie fiind ales astfel incat sa creeze o imagine diferit colorata in functie de anotimp.

- **Profiluri transversale caracteristice**

In profil longitudinal sectiue a-a, accesul din domeniu public (trotuar existent) are panta de scurgere ape pluviale spre marginea partii carosabile str. Mihai Bravu, fiind captate prin panta longitudinala existenta, de gurile de scurgere ale canalizarii existente..

In profil transversal, accesul in amplasamentul incintei se face pe o latime

carosabila de 6.00m banda intrare si separat banda iesire, asigurand astfel 2 benzi pentru autoturisme separate de insula de protectie stalpu electric existent pe trotuar.

In interiorul incintei s-au asigurat doua benzi de circulatie, cate o banda de 3.00m pe un sens de circulatie, spatiul de manevra intre locurile de parcare fiind de 6.00m.

- **Lucrari necesare de sistematizare verticala.**

Se vor asigura o serie de masuri si lucrari care sa asigure:

-racordarea sistemului rutier interior zonei la sistemul prevazut in PUD-declivitati acceptabile pentru accesese locale la constructii.

-surgerea apelor de suprafata in mod continuu, fara zone depresionale intermediare

-realizarea unor volumetrii de constructie echilibrate, avind perspectiva pe ansamblu si individuala , convenabila sub aspect plastic si adaptate la teren;

-asigurarea unui ansamblu coerent de strazi carosabile, trotuare, alei pietonale, rezolvate in plan, cat si pe verticala, in conditii de eficienta estetica si economica.

Modul de asigurare a semnalizarii rutiere orizontale aferente obiectivului se face conform SR1848-7/2015 iar semnalizarea rutiera verticala se face conform SR 1848-1/2011.

Indicatoarele se vor prevedea pe partea dreapta a drumului in sensul de mers astfel incat sa fie o buna vizibilitate a acestora. Montarea indicatoarelor se va face pe stalpi speciali destinati acestui scop. La proiectarea sistemului de indicatoare de circulatie se vor respecta prevederile SR 1848/1,2 – 2011.

Indicatoarele rutiere se vor amplasa conform planului de situatie.

Marcajele rutiere se vor proiecta astfel incat sa se asigure dirijarea si orientarea vehiculelor si pietonilor completand semnificatia indicatoarelor de circulatie, astfel incat sa fie asigurate conditiile de desfasurare a circulatiei in conditii de siguranta.

Marcajele se vor proiecta a fi realizate cu vopsea reflectorizanta si vor fi atat longitudinale, pentru separarea sensurilor de circulatie, cat si transversal, pentru semnalizarea trecerilor pietonale.

Trecerea de pietoni aflata pe strada Nucilor se va reloca asa cum este trasata pe plansa de reglementari urbanistice.

Formele si dimensiunile marcajelor, locul lor de amplasare vor respecta prevederile SR 1848/7 – 2015.

- **Regimul de construire.**

Se propune edificarea unui imobil cu regim de inaltime **P+E Partial, H. max. = 7,72m de la cota terenului amenajat**, cu o suprafata construita de 505 mp si o suprafata construita desfasurata de 580 mp.

Regimul de aliniere conform PUG fata de aliniament va fi de 5 m.

Retragerile laterale si posterioare conform PUG (edificabil) conform cod civil 1,0m.

Retragerea constructiei propuse este de minim 45,00m de la aliniament.

Retragerea constructiei propuse fata de limitele laterale: - de minim 1,0 m pe latura estica, fata de latura vestica de 6,5 m si fata de latura sudica cea mai apropiata peste 50,00 m.

- **Asigurarea utilitatilor**

In conformitate cu avizele obtinute se precizeaza urmatoarele:



- pe strada Mihai Bravu exista retea de apa potabila PEID160mm.
- pe strada Mihai Bravu nu exista retea de canalizare, astfel ca se va realiza un bazin vidanjabil etans.
- pe strada Mihai Bravu exista retea LEA 6,0 KV si LEA 0,4 KV
- pe strada Mihai Bravu exista conducta GN OL cu diametrul de 4mm semingropata de gaze.

### **Bilant teritorial**

#### **TABEL**

**S. teren = 3.948 mp**

**Sc hala propusa = 505 mp**

**Sd hala propusa = 580 mp**

#### **Indicatori Urbanistici**

**POT exist. = 0,00%**

**CUT exist. = 0,00**

**POT propus = 12,79%**

**CUT propus = 0,15**

**P+E partial, H.max.=7,72 m de la cota terenului amenajat.**

**Indicatorii urbanistici rezultați se înscriu în coeficienții maximali admiși prin PUZ aprobat în zona studiată.**

## **5. CONCLUZII**

- Construcția proiectata corespunde – ca volumetrie și aspect arhitectural – mediului construit al zonei
- Coeficienții urbanistici rezultați prin lucrările de construire propuse se încadrează în indicatorii urbanistici maximali stabiliți prin PUG aprobat pentru zona studiată.
- Prezenta documentație a demonstrat posibilitatea de amplasare în parcela studiată a obiectivelor, propuse, respectându-se prevederile din RGU, Codul civil, normele sanitare, PSI și de protecție a mediului
- Avizarea Planului Urbanistic de Detaliu în CTATU Ploiești
- Aprobarea PUD prin Hotărâre a Consiliului Local al municipiului Ploiești
- Întocmirea documentațiilor și obținerea avizelor / acordurilor necesare autorizației de construire pentru obiectivele proiectate, inclusiv amenajări exterioare, utilități, împrejmuiri, bransamente, etc.

**Întocmit**  
**Arh. Bogdan Georgescu**