

GADART DESIGN S.R.L.

Str. Alexandru Odobescu Nr. 80, Ploiesti, Jud. Prahova

Tel. Fix 0344 101 135, Mob. 0753 800 069

Mail : go_art_designn@yahoo.com

MEMORIU DE PREZENTARE **AFERENT PLANULUI URBANISTIC DE DETALIU**

I. PREZENTARE GENERALĂ: OBIECTUL ȘI SCOPUL

Denumirea lucrării: **PLAN URBANISTIC DE DETALIU: P.U.D.-** CONSTRUIRE SERVICE AUTO, BAZIN VIDANJABIL, ALEI CAROSABILE SI PIETONALE, PARCARE, SPATII VERZI, BRANSAMENTE, ORGANIZARE DE SANTIER

Beneficiar: GHETIU ROBERT-NICOLAE

Amplasament : Mun. Ploiesti, str. Mihai Bravu nr. 260
nr. Cadastral 138072, Jud. Prahova

Proiectant : S.C. GADART DESIGN
arh. Gogonea Valentin Robert

Faza de proiectare: **PLAN URBANISTIC DE DETALIU**

SITUATIA EXISTENTA

S_{TEREN} = 889 mp

In prezent pe teren exista trei corpuri de constructii:

C1- Locuinta S=95 mp

C2-Anexa S=15 mp

C3-Anexa S=21 mp

Sc=131 mp

P.O.T.=14.73%

C.U.T. =0.14

Această documentație se întocmește la cererea beneficiarului, în conformitate cu prevederile Legii 50 Republicată, privitoare la regimul de autorizare a construcțiilor și ale Legii 350/2001 a urbanismului, cu completările ulterioare.

Terenul este amplasat în intravilan Municipiului Ploiesti , în zonă U.T.R.-E-16/In.ex/Ppr/IS
CU

P.O.T.= 40%

C.U.T.= 1.5

Aceste prevederi ale RLU sunt enunțate prin Certificatul de urbanism nr.
171/27.02.2023

Obiectul lucrării îl constituie studierea posibilităților de construire a unui Service auto,
cu respectarea tuturor prevederilor RLU.

II. ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ

2.1 CONCLUZII DIN DOCUMENTAȚIILE ELABORATE

Terenul este situat în

In.ex-activitati industriale nepoluante, depozite si anexe industriale, spatii verzi, plantatii de protectie, servicii pentru activitati industriale, servicii profesionale , circulati , parcar- aceste activitati sunt permise numai pe o adancime de aproximativ 100 m de la aliniament.

Ppr –Orice alta functiune in zonele verzi existente

IS- Unitati economice poluante si care genereaza trafic intens ; constructii pe parcele care nu indeplinesc conditii de suprafata minima si front la strada ;amenajari provizorii sau instalari de chioscuri, inprovizatii pe domeniul public.

Retragerea minima obligatorie fata de axul strazii Mihai Bravu va fi de 19 ml

Terenul în suprafață de 889 mp este proprietatea Ghetiu Robert Nicolae si Ghetiu Veronica Iuliana conform Contract de vanzare cumparare autentificat cu nr. 200/02.02.2023 cu o copie anexată. Are o conformație neregulata și se învecinează cu:

Se învecinează cu : la NORD: – str. Mihai Bravu
la VEST : - Haidau
la SUD : -Nr. Cad. 138315
la EST : - Nr. Cad. 135229

Aici a fost efectuat un studiu geotehnic, solicitat și prin CU, și s-au concluzionat următoarele:

- Terenul este stabil și lipsit de riscuri naturale pentru construcție;

- Sistem de fundare : fundare directa
- Conditii de amplasament : argila prafoasa cafenie, plastic vartoasa

La baza documentației de urbanism sunt prezente studiile de fundamentare:

- suport topografic avizat OCPI
- studiu geotehnic.

SITUAȚIA EXISTENTĂ

Zona ce constituie vecinătatea terenului este mobilată cu o serie de construcții izolate sau cuplate ,cu regim Parter max P+4, POT max de 40%. Terenul are o ușoară pantă ascendentă de la N la S.

În zonă sunt prezente și funcționale rețelele orasenesti de alimentare cu apă potabilă și canalizare, energie electrică (LEA de 0.4 Kv), gaze naturale și telefonie prin cablu optic. Pe planul de încadrare din PUG sunt evidențiate traseele acestor rețele majore.

Terenul ce face obiectul prezentului studiu este aflat în domeniul privat, în proprietate individuală, iar străzile aparțin de domeniul public. Vecinătățile sunt de asemenea în domeniul privat.

III. REGLEMENTĂRI

- *Obiective propuse*
Scopul lucrării este – identificarea unui amplasament adecvat și favorabil pentru
- CONSTRUIRE SERVICE AUTO, BAZIN VIDANJABIL, ALEI CAROSABILE SI PIETONALE ,PARCARE, SPATII VERZI, BRANSAMENTE, ORGANIZARE DE SANTIER

- *Funcționalitate, conformare, amplasare*

Construcțiile vor fi amplasate la 19.00 m de axul Strazii Mihai Bravu , paralel cu latura de Est a terenului. Va avea

Suprafata construita =355 mp

Suprafata desfasurata =355 mp

P.O.T.= 40%

C.U.T.=0.4

Structură metalică

- Inchideri și compartimentări din panouri cu alcatuire complexă
- Mezanin în interiorul structurii metalice
- Invelitoare tip terasă necirculabilă

▪ *Capacitate, suprafețe propuse*

Caracteristici spațiale propuse:

$S_{CONSTR.} = 355 \text{ mp}$

$S_{DESF.} = 355 \text{ mp}$

$H_{max} = 7.00 \text{ m}$

- *Principii de compoziție, acces, spații de parcare, organizarea circulației*

Pentru acces auto se va utiliza latura de vest, cu acces prin proprietatea învecinată cu același proprietar - Ghețiu Robert Nicolae și Ghețiu Veronica Iuliana. Se vor asigura un număr de 4 locuri de parcare plus unul pentru persoane cu handicap.

Construcția va avea acces pe latura de Vest.

Accesurile vor fi marcate cu o consolă care marhează și protejează intrarea.

▪ *Intervenții la construcțiile existente*

Nu este cazul.

▪ *Valorificarea cadrului natural, adaptare la relieful zonei*

Terenul în studiu are relief cu o mică pantă ascendentă. Prin compoziția de arhitectură s-a urmărit prezentarea unei imagini contemporane asociate arhitecturii destinate unui sediu administrativ în vecinătatea zonei cu caracter rezidențial.

▪ *Integrarea în zona de protecție*

Nu este cazul.

▪ *Reabilitare ecologică, diminuarea poluării, dezvoltarea spațiilor verzi*

Spațiul va fi suplimentar agrementat cu vegetație de tip arbuști decorativi plantați direct sau așezați în ghivece mobile, cu o cromatică subordonată volumului principal. Această intervenție va fi în măsură a limita nivelul de zgomot al sitului.

Obiectivul nu produce zgomot peste limitele existente, nu emite noxe sau alt tip de factori de agresiune asupra mediului, nu se află la distanțe mai mici decât cele menționate în OMS 536/1997 și nu are un nivel de înălțime mai mare decât al zonei.

Procentul efectiv de spațiu verde este de 13.85 %.

▪ **Echipare edilitară**

Se vor utiliza următoarele racorduri la rețelele edilitare:

-rețeaua de apă și canalizare: se extinde rețeaua existentă pe strada Mihai Bravu;

-rețeaua de gaze: se vor executa lucrări de extindere a rețelei de gaze

-rețeaua electrică: se extinde rețeaua existentă pe terenul învecinat-proprietar Grădinița Hello Kids.

▪ **Bilanț teritorial**

Reglementat prin PUG

POT_{prin PUG} = **40.00 %**

CUT_{prin PUG} = **1,50**

Rezultat

POT_{PROP.} = **40.00 %**

CUT_{PROP.} = **0.4**

D

IV. **CONCLUZII DE ORDIN GENERAL**

Construcția propusă respectă cerințele RLU din PUG-ul Mun. Ploiești.

Datorită conformării terenului, singurul loc de amplasare a unui imobil unitar ca volum și desfășurare în plan este în formă izolată la o distanță de 1.00 m față de latura de Est. Se retrage imobilul propus din axul Străzii Mihai Bravu cu 19.00 ml.

S-a optat pentru o propunere unică de amplasament și datorită discuțiilor avute cu proprietarii vecinătăților care au acordat acest amplasament.

Întocmit,

Arhitect GOGONEA VALENTIN ROBERT