

Prezenta documentație urbanistică – piese scrise și desenate – este proprietatea intelectuală a elaboratorului **SC ARHIZANE PLAN SRL** și poate fi utilizată numai în scopul prevăzut în contract. Documentația nu poate fi reprodusă integral sau parțial - fără acordul scris al autorului.

## MEMORIU JUSTIFICATIV

### CAPITOLUL 1 – INTRODUCERE

#### 1.1. Date de recunoaștere a documentației

- Denumirea proiectului : **RIDICARE RESTRICȚIE DE CONSTRUIRE PENTRU EXTINDERE CORP C2 CU SPAȚIU PRODUCȚIE CONFECȚII TEXTILE (P+1)**
- Amplasament : municipiul **PLOIEȘTI**, str. Drumul Serii nr. 16 (NC 122141)
- Beneficiar : **SC ET SERVICES SRL**, sediul : mun. CLUJ, str. 21 Decembrie 1989 nr. 10 repr. **Boțan Ioan Virgil**
- Faza de proiectare : **PLAN URBANISTIC DE DETALIU**
- Proiectant : **SC ARHIZANE PLAN SRL**
- Nr. proiect/data elaborării : **42 / oct. 2024**

#### 1.2. Obiectul lucrării

Prezenta documentație are ca obiect propunerea de ridicare a restricției temporare de construire instituită în zona studiată și stabilirea condițiilor de construibilitate pentru extinderea corpului C2 (atelier confecții textile) cu spații de producție și depozitare aferente activităților firmei.

**Obiectivul se va executa prin fonduri europene.**

Imobilul (NC 122141) – teren 2410 mp din măsurători (2500 mp din acte) și construcțiile C1, C2, C3 – este situat în intravilan fiind proprietatea soților **Boțan Ioan-Virgil** și **Boțan Elena** conform contractului de vânzare-cumpărare nr. 300/06.03.2017 autentificat de BIN **Preda Popescu Florentina**, transmis către S.C. **ET SERVICES S.R.L.** conform contractului de constituire a unui drept de suprafață nr. 1024/10.05.2024 autentificat de NP **Neculae Diana** și a ECFI emis de OCPI Ploiești.

Firma „**ET SERVICES**” cu sediul în municipiul Cluj-Napoca, a fost înființată în anul 2007 și are ca obiect de activitate confecții textile, având punct de lucru în municipiul Ploiești.

#### 1.3. Surse documentare

- Ridicare topografică faza PUD, sc. 1 : 500 (SC **GEREM MINERVA SRL**), vizată de OCPI Prahova
- PUG și RLU municipiul Ploiești aprobat prin HCL nr. 209/1999 și 382/2009
- Informații din Certificatul de Urbanism nr. 789/27.08.20214, eliberat de Primăria Municipiului Ploiești
- Informații din DTAC (SC **HAUSPLAN PROJEKT SRL**, arh. **Ioana Teodorescu**) - piese scrise+desenate
- Studiul geotehnic (SC **TOGES SERV SRL**), verificat Af
- Studiul de circulație (SC **SERV TOP SRL**)
- Informații din avizele administratorilor de infrastructură (drumuri, rețele)

#### 1.4. Disfuncționalități

- situarea terenului în zonă cu interdicție de construire până la elaborare PUZ/PUD

## CAPITOLUL 2 – ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

Terenul studiat este situat în Cartierul Bereasca, în dreptul intersecției dintre străzile Drumul Serii și Bradului, respectiv la cca 120 m sud-est de str. Ștrandului.

Vecinătățile parcelei studiate :

- la NE : drum (L = 12,58 m)
- la SE : NC 125973 (teren + locuință P+M; Hmax = 6,00 m); NC 125974, NC 125075, NC 125976 (terenuri libere); L tot = 196,48 m
- la SV : str. Drumul serii; L = 12,43 m
- la NV : NC 122150 [teren și construcții : clădire P+2 (Hmax = 9,50 m), 2 hale industriale structură metalică (Hmax = 5,50 m)] ; L = 193,76 m

## CAPITOLUL 3 – SITUAȚIA EXISTENTĂ

### 3.1. Evoluția zonei

Zona străzii Drumul Serii se caracterizează prin predominanța funcțiunii rezidențiale, constând în locuințe vechi (pe partea dreaptă) și noi (pe partea stângă), cu regim de înălțime parter, P+1 (M), aflate în stare bună, respectiv mediocră.

Având în vedere configurația țesutului urban din această zonă (parcele înguste și foarte lungi), densitatea construcțiilor este foarte scăzută. Clădirile aflate pe aceeași parte cu amplasamentul studiat sunt amplasate aproape de aliniamentul stradal sau de limitele laterale ale loturilor.

Lucrările la clădirile de pe parcela cu NC 122150 sunt sistate de cca 8 ani.

Construcțiile cu funcțiuni comerciale și servicii s-au amplasat cu precădere pe str. Ștrandului.

### 3.2. Elemente ale cadrului natural

• Terenul studiat este plan, practic orizontal, neafectat de fenomene geologice care să pună în pericol stabilitatea obiectivelor proiectate, categoria de folosință „curți construcții”.

Sensul general de scurgerea apelor subterane este NV-SE.

Vânturile dominante bat din direcțiile NE (14,9%) și E (13,3%).

Clima : temperat-continentală de câmpie. Adâncimea de îngheț : 0,85 m.

• Stratigrafia litologică a amplasamentului studiat se prezintă astfel :

- 0,00 – 0,50 m : umpluturi eterogene
- 0,50 – 1,50 m : argilă prăfoasă, galben cafenie, cu concrețiuni calcaroase, plastic vârtoasă
- 1,50 – 4,00 : pietriș și bolovăniș cu nisip fin, prăfos, cafeniu gălbui (roca de bază)

La data cercetărilor (iunie 2024) nu au fost interceptate infiltrații de apă.

• Parametrii seismici caracteristici zonei (conform Normativului P100/1 – 2013) :

- $a_g = 0,35$ ;  $T_c = 1,6$  sec

Categoria geotehnică : 1 (risc redus)

• Recomandări : Fundarea directă începând de la cota - 1,10 ÷ -1,20 m

### 3.3. Circulația

Parcela studiată are acces la str. Drumul Serii, la care are o deschidere de 12,43 m.

În dreptul terenului studiat, str. Drumul serii prezintă profilul existent „17 – 17” (ampriza 11,00 m), cu 7,00 m parte carosabilă (asfalt și trotuare de 2,00 m pe ambele părți).

Drumul de pe latura NV prezintă profilul existent „a – a” (ampriza 4,5 m variabil).

### 3.4. Echipare tehnico-edilitară

În zonă sunt rețele de energie electrică, apă, canalizare, gaze, telecomunicații.

**Notă importantă :** Clădirile din incintă beneficiază de alimentare cu energie electrică provenită din surse regenerabile (panouri fotovoltaice) amplasate pe acoperișul corpurilor C2 și C3 !

### 3.5. Ocuparea incintei

Categoria de folosință a parcelei cu NC 122141 (2410 mp) este „curți construcții”, Incinta este betonată pe o adâncime de cca 90 m de la aliniament.

Spațiile verzi sunt amenajate în partea dinspre aliniament și pe latura de SE.

• În cadrul terenului studiat există următoarele clădiri (denumite conform acte) :

Corp	Nr. nivele	H cornișă	H coamă	S constr.	S desf.
C1 – garaj	P+M	3,00	5,00	44,00	88,00
C2 – atelier *	S+P+E	5,30	7,00	187,00	407,00
C3 – magazie	P	3,50	3,50	103,00	103,00

\* propusă pentru extindere

• **Indicatori spațiali (conform acte) și urbanistici existenți :**

- Supr. constr. total = 334,00 mp
- Supr. desf. total = 598,00 mp
- POT = 13,86%
- CUT = 0,25

• Construcția (corp C2 - atelier) prezintă următoarele caracteristici constructive :

- structură : zidărie portantă; pereți exteriori : blocuri b.c.a.
- planșee : b.a. peste subsol și parter; lemn la etaj
- acoperiș : șarpantă lemn, învelitoare țiglă metalică (culoare maro); Hmax = 6,94 m
- finisaje exterioare : tencuială decorativă; tâmplărie PVC (culoare albă) cu geam termoizolant
- instalații : electrice, sanitare, termice

Nivel	Compartimentare	Supr. constr. (conf. acte)	Supr. utilă (conf. releveu)	H liber (m)
- subsol	beci	33,00	17,00	2,10
- parter	atelier, spațiu depozitare, birou, vestiare, hol, grupuri sanitare, casa scării; scară exterioară	187,00	154,23	2,45-2,65
- etaj	sala croitorie, oficiu, grupuri sanitare, birou, hol	187,00	159,92	2,50

• Amplasare în incintă :

- 0,24 m (C1) ÷ 0,14 m (C3) ÷ 0,29 m (C2) / limita de NV
- 11,49 m (C1) / limita de SV (str. Drumul serii)
- 5,78 m (C1) ÷ 5,65 m (C3) ÷ 3,55 m (C2) / limita de SE
- 129,14 m (C2) / limita de NE
- 2,34 m (între C1 și C3); 8,98 m (între C3 și C2)

• Incinta este împrejmuită pe toate laturile : grilaj metalic la aliniament, panouri beton și plasă.

**Notă importantă :**

S.C. ET SERVICES S.R.L. este beneficiara Programului „Start UP Nation” finanțat de către Ministerul Antreprenoriatului și Turismului în cadrul

### 3.6. Prevederile PUG

► Conform PUG și RLU municipiul Ploiești (aprobat cu HCL 209/1999 și 382/2009) și Certificatului de urbanism nr. 789/27.08.2024, terenul este situat în :

- intravilan, UTR-E-6
  - destinația urbanistică : zona pentru instituții și servicii de interes general – „IS”, subzona cu restricții de construire până la elaborarea PUZ/PUD – „ISr”
  - utilizări permise : instituții publice; locuințe cu regim mixt de înălțime; servicii profesionale, sociale și profesionale; comerț; turism; parcări publice și aferente funcțiilor admise
  - utilizări interzise : orice unități economice poluante și care generează trafic intens; construcții pe parcele care nu îndeplinesc condițiile de suprafață minimă și front la stradă și asigurarea tuturor facilităților aferente funcțiunii dominante
  - utilizări permise cu condiții : oricare din utilizările permise cu condiția existenței unui proiect elaborat conform Legii nr. 50/1991, republicată, Legii nr. 10/1995 și cu condiția existenței unui PUZ/PUD aprobat prin HCL
  - indicatori urbanistici maximali admiși (conf. HCL nr. 293/2007) :
    - o POT = 50%
    - o CUT = 1,5
  - parcelă constructibilă
  - regim mixt de înălțime
  - retragere minimă obligatorie față de ax str. Drumul Serii : 9,50 m
  - distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioară : cu respectarea Codului civil
  - nr. parcaje necesar : conform Anexei nr. 5 la RGU (HGR nr. 525/1996)
  - Profil str. Drumul Serii „17 – 17” (ampriza 11,00 m) cu :
    - 7,00 m parte carosabilă
    - 2 x 2,00 m : trotuar
- Regim de aliniere : 9,50 m / ax, respectiv 4,00 m / aliniament

## CAPITOLUL 4 – PROPUNERI

Conform DTAC (arh. Ioana Teodorescu), lucrările de construire constau în extinderea corpului C2 (atelier) cu spații necesare activității firmei (confecționare textile).

- Extinderea propusă prezintă următoarele caracteristici constructive :
  - amplasare : la partea posterioară a corpului C2 și în aliniament cu acesta
  - regim de înălțime : P+1; înălțimea liberă 2,58 m (P) și 2,50 m (E); înălțimea maximă 7,00 m
  - dimensiuni de 8,71 x 8,76 m
  - structură : metalică (stâlpi și grinzi profile HEA)
  - pereți exteriori : panouri tip sandwich
  - planșeu : b.a. peste parter
  - acoperiș : fermă metalică, învelitoare panouri tip sandwich (culoare albă)
  - tâmplărie : tâmplărie PVC (culoare albă) cu geam termoizolant
  - instalații : electrice, sanitare, termice

Nivel	Compartimentare	S. constr.	S. utilă
- parter	spațiu depozitare, grup sanitar persoane cu dizabilități, scară	76,30	69,11
- etaj	atelier, scara metalică	76,30	64,40
Total		152,60	133,51

- Amplasare în teren :
  - 0,25 m / limita de NE
  - 117,50 m / limita de NE
- Edificabil : conform Cod Civil (2,00 m / limita de SE)
- Prin realizarea extinderii propuse, indicatorii spațiali la corpul C2 se prezintă astfel :

Corp C2 Nivel	Suprafața constr.		Total
	existent	propus	
- subsol	33,00	-	33,00
- parter	187,00	76,30	263,30
- etaj	187,00	76,30	263,30
Total	407,00	152,60	559,60

- Pe total parcelă studiată, rezultă următorii indicatorii spațiali și urbanistici :

Corp	S constr.	S desf.
C1 – garaj	44,00	88,00
C2 – atelier	263,30	559,60
C3 – magazie	103,00	103,00
Total	410,00	750,60

- POT = 17,01 %
- CUT = 0,31

- Utilități : prin racordare la rețelele stradale și extinderea instalațiilor electrice (inclusiv panouri fotovoltaice), sanitare și termice existente în corp C2.

- Volumetria și aspectul arhitectural sunt adecvate funcțiunii și zonei de amplasare. Obiectivul se va realiza din materiale durabile și finisaje de calitate, fără excese ornamentale. Culorile vor fi ponderate ca gamă cromatică și intensitate.

- Construcțiile (existente și propuse) sunt amplasate pe o platformă existentă, betonată pe o adâncime de cca 90 m de la aliniamentul stradal.

- Accesul – auto și pietonal – se va realiza prin porțile existente. Circulația în incintă se va desfășura pe suprafața betonată existentă.

- Str. Drumul Serii se va amenaja conform profil „17 – 17” din PUG , fără afectarea riveranilor. Pentru modernizare drumului de pe latura NE se va aplica profilul propus conform profil „a – a” (ampriza 9,00 m) cu 7,00 m parte carosabilă și trotuare de 1,00 m pe ambele părți

- În incintă se vor amenaja spații de parcare pentru personalul angajat, clienți și transport marfă. Conform DTAC s-au propus 15 locuri, din care 2 locuri pentru persoane cu dizabilități și 2 locuri pentru stații încărcare auto electrică. Se va prevedea un spațiu acoperit cu rastel pentru biciclete.

- Suprafețele libere rămase neocupate cu clădiri și platforme se vor amenaja ca spații verzi decorative, de protecție sau agricole (ex : solarii)

## BILANȚ TERITORIAL **COMPARATIV** INCINTA STUDIATA :

Ocuparea incintei	EXISTENT		PROPUȘ	
	mp	%	mp	%
- construcții	334,00	13,86	410,00	17,01
- circulații	546,00	22,65	546,00	22,65
- spații verzi decor	200,00	8,30	241,00	10,00
- teren liber (agr.)	1330,00	55,19	1213,00	50,34
<b>TOTAL ZONA</b>	<b>2410,00</b>	<b>100,00</b>	<b>2410,00</b>	<b>100,00</b>

- Din datele prezentate se constată că se îndeplinesc condițiile din PUG și RLU privind :
  - destinația funcțională
  - indicatori urbanistici maximali (POT, CUT, regim de înălțime și aliniere),
  - amplasarea față de aliniament și celelalte limite ale parcelei

În consecință, pentru terenul studiat se mențin reglementările din PUG aprobat, respectiv :

- POT = 50 %
- CUT = 1,5
- Rh = P+2

- Pentru terenurile învecinate, se mențin prevederile din PUG aprobat referitor la zona funcțională indicatori urbanistici maximali, regim de înălțime și aliniere, restricții de construire, etc.

## CAPITOLUL 5 – CONCLUZII

- 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 a obiectivului propus precum și a lucrărilor de infrastructură (alei carosabile și pietonale, parcaje, utilități, spații verzi amenajate, etc.).

Întocmit,  
**arh. Andrea Aluchi**

