

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

„CONSTRUIRE SEDIU SI LABORATOR CONTROLUL ALIMENTELOR IN REGIM P+1”

Inițiator : S.C.ALL LAB SYSTEMS SRL - Ploiești

Amplasament: STRADA LASTUNULUI , nr.27 B, Ploiești, județul Prahova

Consultant: lector universitar, dr.arh. Simona Elena MUNTEANU

Elaborator : arh. Constantin DRĂGHICI

AUGUST 2016

BORDEROU DE PIESE SCRISE

Memoriu justificativ

Capitolul 1 – Introducere

- 1.1. Date de recunoaștere a documentației
- 1.2. Obiectul lucrării

Capitolul 2 – Încadrarea în localitate

- 2.1. Concluzii din documentația deja elaborata

Capitolul 3 – Situația existentă

- 3.1. Amplasament, suprafață
- 3.2. Accesibilitate
- 3.3. Limite, vecinătăți
- 3.4. Caracterul zonei, fond construit, destinația clădirilor
- 3.5. Tipul de proprietate asupra terenurilor
- 3.6. Concluziile studiilor geotehnice
- 3.7. Echiparea edilitară

Capitolul 4 – Reglementări

- 4.1. Obiectivul solicitat
- 4.2. Conformarea și funcționalitatea obiectivului
- 4.3. Suprafețe
- 4.4. Încadrarea în Planul Urbanistic General
- 4.5. Regim de construire
- 4.6. Ocuparea și utilizarea terenurilor
- 4.7. Asigurarea utilităților
- 4.8. Bilanț teritorial

Capitolul 5 – Concluzii

Capitolul 6 – Anexe

- Certificat de urbanism nr. 822 din 08 august.2016
- Plan pe suport topografic
- Contract vnzare cumparare nr.831 din 16 iunie.2016
- Contract de superficie nr.914/04 iulie 2016
- Studiu geotehnic
- Avize

BORDEROU PIESE DESENATE

Planșa 0	Încadrare în localitate și situația existentă funcțiunii conform P.U.G. Sc.1:50.000 și Sc.1:20.000
Planșa 0'	Încadrare în localitate și situația existentă funcțiunii conform P.U.G. „Ploiesti”, Sc.1:50.000 și Sc.1:20.000
Planșa 1	Situația existentă, Sc.1:500
Planșa 2	Situația existentă - analiză morfologică, Sc.1:500
Planșa 3	Reglementări edilitare, Sc.1:500
Planșa 4	Tipul de proprietate, Sc.1:500
Planșa 5	Reglementări urbanistice, Sc.1:500
Planșa 6	Reglementări urbanistice – mobilare, Sc.1:250
Planșa 7	Documentație fotografică
Planșa 8 ÷ 17	Documentație de arhitectură, Sc.1:100

MEMORIU JUSTIFICATIV

Capitolul 1 – Introducere

1.1. Date de recunoaștere a documentației

Denumirea lucrării:	„CONSTRUIRE SEDIU SI LABORATOR CONTROLUL ALIMENTELOR IN REGIM P+1”.
Amplasament:	Strada Lastunului, nr.27 B, Ploiești, județul Prahova
Faza de proiectare:	P.U.D. – plan urbanistic de detaliu
Inițiator:	S.C. ALL LAB SYSTEMS SRL - Bucuresti
Consultant:	lector universitar, dr.arh. Simona Elena MUNTEANU
Elaborator :	arh. Constantin DRĂGHICI
Data elaborării:	august 2016

1.2. Obiectul lucrării

La comanda beneficiarului, S.C. ALL LAB SYSTEMS SRL - Bucuresti , s-a întocmit documentația, în faza plan urbanistic de detaliu – P.U.D. – pentru obiectivul: „CONSTRUIRE SEDIU SI LABORATOR CONTROLUL ALIMENTELOR IN REGIM P+1”, situat în Ploiești, Strada Lastunului, nr.27 B .

Terenul achiziționat conform contractului de vânzare cumpărare nr. 831/16/06/2016, este în suprafață de 1738,00 mp ,este liber de construcții și are posibilitatea de racordare – bransare la toate utilitățile existente stradale cu excepția canalizării,fiind amplasat la intersecția a trei străzi(LASTUNULUI,CANARULUI,PALTINULUI).

Actualmente sunt existenți următorii indicatori:

P.O.T. = 0,00% și C.U.T. = 0,00

Spațiile propuse sunt situate în zona Vestica a municipiului:

- în U.T.R. V 15a, (conform P.U.G.):
 - o P.O.T. = 50,00% și C.U.T. = 1,5

Situația existentă reflectă în apropiere vechi și noi construcții, cu parter și P+1, amplasate majoritatea pe aliniment mai ales în partea de sud a drumului prin care se face accesul. De menționat că, în zona apropiată au fost edificate construcții P+1, chiar și cu regim de înălțime S+P+2 (vezi același tip de investiții pe STRAZILE CE APARTIN CARTIERULUI”MITICA APOSTOL”)AMPLASATE CU PREPONDERENȚA CU DENSITATE MAI MARE IN ZONA APROPIATA SOSELEI BUFTEA.

Obiectul documentației constă în:

- ridicare restricție de construire;

Se vor rezolva:

- amplasarea construcției;

- asigurarea echipării edilitare;
- încadrarea în documentațiile de urbanism în vigoare.

P.U.D. – planul urbanistic de detaliu – este documentația prin care se asigură condițiile de amplasare, dimensionare, conformare și servire edilitară a unui obiectiv pe o parcelă. Această fază de proiectare are caracter de reglementare specifică și se elaborează pentru aprofundarea prevederilor din P.U.G., corelate cu condiționările din certificatul de urbanism. De asemenea, P.U.D.-ul este proiectul care completează și sprijină documentația tehnică de obținere a autorizației de construire.

Capitolul 2 – Încadrarea în localitate

2.1. Concluzii din documentația ce se va elabora

- *situarea obiectivului în localitate.* Construcțiile propuse în regim P+1, sunt situate între construcțiile parter, P+1-2 nivele și amplasate în principal la sud, nord vest și est.
- *In conformitate cu reglementările PUG, conform capitolului 2-utilizare functionala, zona functionala este L-locuinte cu regim p+2 de inaltime, dar permisibila conform art 5, pentru orcare din functiuni (institutii si servicii complexe, activitati nepoluante, circulatii pietonale, spatii verzi) cu conditia intocmirii unui PUD, impunindu-se retrageri minime de la aliniament intre 3,0 si 5,0 ml.*

Construirea acestui spațiu, pe terenul de 1.738,00 mp, achiziționat și alipit de către petent, constituie obiectivul acestui P.U.D.

- terenul este proprietatea beneficiarului conform contractului de vânzare cumpărare nr.831/16/06/2016, precum și al contractului de suprafață nr 914/04/07/2016, face parte din domeniul privat al petentului.
- suprafața totală a terenului este de 1.738,00 mp.
- amplasamentul studiat în P.U.D. este situat în zona vestică a municipiului în U.T.R.-ul – unitatea teritorială de referință – V-15a locuinte, servicii publice și funcțiuni generale; ce are aprobat P.O.T. = 50,00%, C.U.T.= 1,5.
- P.U.G. – ul municipiului a fost avizat și aprobat de către Consiliul Local în decembrie 1999.
- propunerea de construire a unui sediu și laborator controlul alimentelor, în regim P+1, este în concordanță cu funcțiunea dominantă destinată zonei sudice, prin P.U.G.-R.L.U.
- amplasare actuala a parcelei: situat în planul întâi al fronturilor construite, cu retragere de 10,50 m.l. de la axul drumului al strazii Lastunului din est și 10,50 m.l. de la axul drumului strazii Canarului din nord, iar la vest, 11,50 m.l. de la axul drumului al strazii Paltinului, iar în rest la sud-vest, fata de aliniamentul lotului 890 retragere de 2,00 ml iar la cel cu nr cad.2575 retragere de 2,00ml, conform edificabilului propus.

- pe acest teren este propusa parcare necesara conform HG 525/1996, circulație carosabilă și pietonală, zona verde a terenului rămas neocupat de construcții;
- având în vedere că relativ în imediata vecinătate sunt construite imobile cu același regim de înălțime, pentru acest amplasament se condiționează regimul de aliniere, înălțimea P+1, pentru a se putea construi facil, dar și pentru faptul că trebuie respectate distanțele față de axul drumurilor, conform secțiunilor de drumuri propuse prin P.U.G. în valabilitate.
- Amplasare propusă în cadrul parcelei; de menționat faptul că noile construcții vor fi retrase la est cu 4,00 ml de la aliniamentul nou propus și retras cu 4,00 ml față de aliniamentul nou propus de la nord, iar la vest această construcție va fi retrasă cu 5,00 ml față de aliniament nou propus și 2,00 m.l. spre vecinătatea sudică, creându-se astfel și o perdea de spațiu verde.
- în acest context, spațiul verde va reprezenta minim 15,00%, adică 49,75% (864,57 mp) din suprafața terenului, în varianta construirii construcției din etapa II.
- pentru acest amplasament sunt existente ridicări topografice reactualizate și studii geotehnice.

2.2. Concluzii din documentații în curs de elaborare

- documentația tehnică pentru autorizația de construire este parțial elaborată;
- propunerile din acest P.U.D. se vor prelua și încadra în reglementările viitoarelor proiecte, în acest sens existând precedente locale.

Capitolul 3 – Situația existentă

3.1. Amplasament

După cum s-a mai arătat, amplasamentul, este situat în zona vestică a municipiului, cu acces din cele trei drumuri de ce se vor amenaja de către Primăria Ploiesti, și care debușează în drumul principal al cartierului și anume, în soseaua Ploiesti-Buftea, fapt benefic pentru acces-ieșire pe arterele de circulație în cele două sensuri de pe terenul proprietate privată a petentului.

Suprafața totală este de 1.738,00 m.p., teren liber de construcții, și care are acces simultan din cele trei cai de comunicație auto, adică din străzile Lastunului, Paltinului și Canarului.

3.2. Accesibilitate

Amplasamentul sediului propus, este situat în imediata vecinătate a străzilor menționate, unde pe loturile relativ apropiate se regăsește funcțiune de locuințe, dar și sedii de firmă spre N-S-V-E.

Prin reamenajarea drumurilor existente, în vederea amenajării carosabilului/ pietonalului, precum și a spațiului verde, obligativitate a Primăriei Ploiesti construcțiile nou propuse se vor amplasa astfel:

- la nord, str Canarului, regimul de aliniere se propune la o distanță de 10,50 ml. iar aliniamentul la 4,00 ml.
- la vest, str Paltinului, limita de proprietate, deci aliniamentul, va fi la 5,0 ml față de edificabil ,sau 8,37 m.l. fata de constructia P+1, ce se construiește în etapa II-a, iar regimul de aliniere la edificabil ,va fi la 11,50 ml față de axul stradal.
- la est, limita de proprietate propusa , deci aliniamentul, va fi 5,00 ml față de construcție , iar regimul de aliniere propus va fi la 11,50 ml față de axul stradal, ce se va menține.
- la sud, limita de proprietate se pastrează, iar distanța noii construcții față de aliniament este de 2,00 ml

Prin cele trei strazi, amplasamentul are asigurat accesul atât pietonal cât și carosabil, pentru evacuarea gunoaielor menajere, precum și la utilitățile necesare racordărilor. Clădirile(etapa 1 SI 2), (cu funcțiune de laborator la parter și birouri la etaj) vor avea parcare asigurată în suprafața de teren, conform avizului Poliției Rutiere vor fi 10 locuri de parcare.

3.3. Limite, vecinătăți

- terenul are următoarele vecinătăți:
 - către nord – vest ;strada Canarului
 - către sud –est ; nr cad 2575 si lotul 890-teranuri libere de constructii
 - către est –nord ;strada Laboratorului
 - către vest –sud; strada Paltinului
- terenul ce va fi ocupat de sediu si laborator pentru controlul alimentelor, cu regim de înălțime P+1, este în concordanță cu funcțiunea dominantă destinată zonei, are o formă în forma de L, regulată de cu deschideri la strada Paltinului de 44,5 ml;la strada Canarului de 50,60 ml;la strada Laboratorului de 25,0 ml, iar spre sud adica spre lotul 890 si nr cad 2575, laturi de 25,30 ml; 18,33 ml. si 25,30 ml.

3.4. Caracterul zonei, fond construit, destinația clădirilor

Zona are un aspect eterogen, unitar, câteva construcții de locuințe, dar și sedii de firme, cu parter, parter +2 maxim și garaje particulare.

Fondul construit se încadrează în gama de structuri și stări – vezi planșa 1.

Destinația clădirilor – locuințe, clădiri publice, servicii profesionale sociale, comerț, activități nepoluante, anexe gospodărești.

3.5. Tipul de proprietate asupra terenurilor

În planșa 4 sunt redată tipurile de proprietate ale terenurilor care se încadrează între domeniul privat al municipiului și proprietăți particulare.

Accesele carosabile și pietonale, scuarurile, se încadrează în terenuri aparținând domeniului public.

3.6. Concluziile studiilor geotehnice

Din observații directe sau din informațiile obținute din unele foraje executate în zonă rezultă:

- morfologic - suprafața plană, orizontală și perfect stabilă;
- amplasamentul este ferit de riscuri naturale;
- litologic - stratificația prezintă o cuvertură compresibilă (pământuri de umplutură, argile și nisipuri; la adâncimi sub 1,20 – 1,80 m s-a interceptat stratul de pietriș cu rar bolovăniș);
- apele subterane sunt situate în teren (ca mediu continuu) la adâncimi sub 35 m;
- terenul este bun de fundare (atenție la posibile umpluturi, pentru viitoarea extindere);
- condiții seismice:
 - o zona seismică de calcul „B”;
 - o gradul 8 (opt) seismic;
 - o coeficientul $k_s = 0,25$
 - o perioada de colț $T_c = 1,5$ sec

3.7. Echiparea edilitară

Situat în zona sudică a municipiului, amplasamentul studiat în P.U.D. beneficiază de toate tipurile de rețele tehnico-edilitare, fiind existente, cu excepția canalizării.

Amplasamentul beneficiarului nu este afectat de rețele.

Clădirea propusă va beneficia de următoarea echipare:

- alimentare cu apă
- alimentare cu gaze naturale
- alimentare cu energie electrică
- alimentarea cablu TV
- fosă septică cu biosistem, pînă la rezolvarea canalizării stadale de către Primăria Ploiesti

Capitolul 4 – Reglementări

4.1. Obiectivul solicitat

În conformitate cu precizările din certificatul de urbanism, inițiatorul (beneficiarul) a comandat elaborarea unui PUD – plan urbanistic de detaliu – pentru ridicare restricție de construire, construcții în regim parter și un etaj, cu destinație din laborator analize controlul alimentelor și sediu firmă.

Se vor amenaja 10 spații de parcare conform HG nr.525/1996 - în incinta, propuse suprateran.

4.1.1. Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)

- cu următoarele condiții în utr V-15a
 - o în cazul construcțiilor publice dispuse izolat, terenul minim este de 150mp, cu un front la stradă de minim 12.00 metri;

4.1.2. Amplasarea clădirilor față de aliniament

- o echipamentele publice vor fi retrase de la aliniament cu minim 3 - 5 metri sau vor fi dispuse pe aliniament în funcție de caracterul străzii, de profilul activității și de normele existente;
- o la intersecția dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi având o lungime de minim 7.00 metri .
- o în cazul străzilor cu fronturi continue sau discontinue retrase față de aliniament se va respecta o retragere de minim 3.00-5.00 metri, conform certificatului de urbanism.

4.1.3. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

- cu următoarele condiții
 - o se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta constituie linia de separație dintre zona mixtă și zona rezidențială, o funcțiune publică , cazuri în care se admite realizarea noilor clădiri numai cu o retragere față de limitele laterale ale parcelei egală 2.00 metri;
 - o în cazul clădirilor comerciale și de producție se admite regimul compact de construire cu condiția respectării celorlalte prevederi codului civil.

4.1.4. Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- o clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea celei mai înalte; distanța se poate reduce la jumătate din înălțime.

4.1.5. Circulații și accese

- cu următoarele condiții
 - o parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4.00 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;
 - o în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultăți de deplasare.

4.1.6. Staționarea autovehiculelor

- cu următoarele condiții
 - o staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;

Referitor la secțiunea de drum 15-15, proiectantul acestei documentații are următoarea poziție:

- drumurile vor respecta secțiunea propusă conform utr din PUG avizat, Primăria fiind responsabilă de reabilitarea lor, conform reglementărilor.

4.2. Conformarea și funcționalitatea obiectivului

Obiectivul propus prin PUD constă într-o ansamblu unitar, compus din doua constructii două niveluri, din care una, in etapa 2-ua viitoare (regim de înălțime P+1), ce se vor edifica in doua etape, motivat de costurile ridicate ale investitiei (cladire utilitati si utilaje), cu șarpantă.

Prin desfășurarea planimetrică a clădirii principale, din etapa I-a, rezultă:

- *parter:*
 - o filtru sanitar
 - o windfang
 - o hol receptie
 - o coridor
 - o centrala termica
 - o birou buletine microbiologice
 - o oficiu – bucătărie
 - o insemintari
 - o terostatare si citire probe
 - o autoclav infectate
 - o spalare dezinfectare sticle
 - o casa scării interioară
 - o medii cultura
 - o depozit produse
 - o chimie 2
 - o laborator fizici chimice
 - o camera contraprobe
 - o depozit reactivi
 - o teste balante
 - o birou chimist
- *etaj 1*
 - o secretariat
 - o casa scării
 - o coridor
 - o birou vinzari
 - o sala sedinta
 - o birou sef laborator
 - o birou facturare
 - o camera servare IT
 - o grupuri sanitare pe sexe
 - o grup sanitar director
 - o casa scării interioară
 - o arhiva

- birou director
- birou contabil

Structura de rezistență: cadre, grinzi din beton monolit, închideri din zidărie cărămidă plină, cu termosistem ventilat. Învelitoarea, este de tip șarpantă cu învelitoare țiglă metalică.

4.3 Suprafețe

4.3.1 Cladire etapa I-a

- construcție propusa
 - suprafață construită = 269,33 m.p.
 - suprafața desfășurată = 538,66 mp

4.3.2 Cladire etapa II-a-suprafețe de principiu

- construcție propusa
 - suprafață construită = 223,04 m.p.
 - suprafața desfășurată = 446,08 mp

4.4. Încadrarea în P.U.G.

Obiectivul studiat în acest PUD se încadrează în UTR – unitatea teritorială de referință nr.V 15 a, aferentă zonei vestice a municipiului, pentru care se prevede interdicția de construire până la elaborarea unui PUZ/PUD.

De asemenea specificul activității – sediu și laborator controlul alimentelor în regim P+1, se încadrează în funcțiunea dominantă pentru zona sudică, care este de Lm și

IS (instituții publice, servicii de interes general)cu condiția întocmirii unui PUD, conform P.U.G. Ploiesti, .

4.5. Regim de construire

Terenul care a fost achiziționat de beneficiar, va fi folosit 28,34%(inclusiv în etapa II), întrucât acest teren este actualmente liber de construcții.

Ca regim de înălțime P+1 clădirea se încadrează în regimul de înălțime existent în zonă.

4.6. Ocuparea și utilizarea terenurilor

Se vor menține indicatorii aprobați prin PUG :

POT = 50,00%

CUT = 1,5

4.7. Asigurarea utilităților

Imobilul studiat dispune de:

- alimentare cu apă din rețeaua existentă
- canalizare – fosa septică existentă cu biosistem până la relizarea rețelei de canalizare prin branșarea la rețeaua stradală de către Primaria Ploiesti.
- alimentarea cu energie electrică existentă
- alimentarea cu gaze naturale existentă

- alimentarea cu căldură se asigura printr-o centrală termică proprie

4.8. Bilanț teritorial final, inclusiv etapa II

Nr.crt.	Zone funcționale	existent		Propus et I si II	
		m.p.	%	m.p.	%
1	teren construit	-	-	492,43	28,34
2	circulații	-	-	381,00	21,92
3	spații plantate, agrement	-	-	864,57	49,75
4	TOTAL	1.738,00	100,00	1.738,00	100,00

Capitolul 5 – Concluzii

Obiectivul studiat în P.U.D. „Ridicare restricție de construire pentru construire sediu si laborator controlul alimentelor in regim P+1 parcare,alei pietonale si carosabile,bransamente și utilitati, se încadrează atât ca funcțiune cât și ca regim de înălțime în prevederile din planul urbanistic general și din regulamentul local de urbanism aferent P.U.G.

În continuarea aprobării P.U.D. sau concomitent se va definitiva și înainta documentația pentru autorizația de construire.

Consultant: lector universitar, dr.arh. Simona Elena MUNTEANU

Elaborator : arh. Constantin DRĂGHICI

S.C. ALL LAB.SYSTEMS SRL

NOTIFICARE

Denumirea titularului S.C.ALL LAB SYSTEMS SRL ,CUI 17788699;J
40/12534/18.07.2005

Reprezentat de HLIBICIUC MIRCEA ,cu sediul in BUCURESTI STR.AZURULUI
NR 3,BLOC 114A SCARA 1 ET 4 AP 26 telefon 0745131097
este titular al Planului PUD / - SEDIU SI LABORATOR CONTROLUL ALIMENTELOR
P+1”,cu utilitati , la adresa: Mun Ploiesti Str.LASTUNULUI NR 28 B.

Prin prezenta va aducem la cunostinta ca s-a elaborat prima versiune a
planului/programului sus-mentionat, pe care o transmitem atasat.

Va solicitam declansarea etapei de incadrare pentru a se decide daca
planul/programul se supune procedurii evaluarii de mediu, conform HG
1076/2004.

Anexat va transmitem primul anunt publicat in mass-media, urmand ca dupa
publicarea celui de-al doilea anunt sa vi-l transmitem si copia acesta.

S.C.ALL LAB SYSTEMS SRL
HLIBICIUC MIRCEA
REPREZENTANT
ARH.DRAGHICI SERBAN C.TIN

Domnului Director Executiv al APM Prahova