**PLAN URBANISTIC DE DETALIU**

Obiectiv :

**REORGANIZARE INCINTA PENTRU MODERNIZARE, EXTINDERE, RECOMPARTIMENTARE HALE EXISTENTE, CONSTRUIRE HALE NOI, AMENAJARE PARCARE SI REPOZITIONARE CABINA POARTA SI ALTE CLADIRI ANEXE**

Amplasament : Ploiesti , str. Laboratorului, nr.17-19 ,

Beneficiar :**S.C.BRITISH AMERICAN TOBACCO ROMANIA SRL**

sediul social: Ploiesti , str. Laboratorului, nr.17-19 ,

N.O.R.C: **J29/169/1999,**

CUI : **RO7095210**

Proiectant : **S.C. ARHINOVA PROJECT S.R.L.**

sediul social: Ploieşti, str. Băneşti , nr. 20

N.O.R.C: **J29/ 2515 /18.09.2008**

CUI : **24452011**,

**Sef proiect : arh. SIMONA GABRIELA VALCU**

**Proiect nr. 62**

**08 – 09/ 2016**

# BORDEROU DE PIESE SCRISE SI DESENATE

###### **I** **MEMORIU** **JUSTIFICATIV**

### **CAP I INTRODUCERE\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

* 1. Date de recunoastere a documentatiei
  2. Obiectul lucrarii
  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

4.5. Circulatie carosabila si pietonala

4.6. Spatii verzi

4.7. Asigurarea utilitatilor

4.8. Bilant teritorial

### **CAP V CONCLUZII\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

5.1. Consecintele realizarii obiectivului propus

5.2. Masurile ce decurg in continuarea PUD

**II** **PIESE** **DESENATE**

**PIESE DESENATE**

**PLANŞA 01- ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ/ ÎN PUG**

**PLANŞA 01.1- ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ ŞI ÎN ALTE DOCUMENTAŢII URBANISTICE**

**PLANŞA 01.2- ÎNCADRAREA ÎN PUZ STRAPUNGERE STR. LABORATORULUI**

**PLANŞA 02- ANALIZA SITIAŢIEI EXISTENTE, sc 1/1000**

**PLANŞA 03- REGLEMENTĂRI URBANISTICE, Sc 1/1000**

**PLANŞA 04- REGLEMENTĂRI EDILITARE, Sc 1/1000**

**PLANŞA 05- TIPUL DE PROPRIETATE, Sc 1/1000**

**PLANŞA 06- REGLEMENTĂRI URBANISTICE. AMENAJAREA PARCELEI, Sc 1/1000**

* CERTIFICAT DE URBANISM
* ACTE PROPRIETATE ( contract de vanzare cumparare, intabulare şi extras CF )
* Aviz o.c.p.i. SI RIDICARE TOPO
* STUDIU CIRCULATIE

AVIZE

## MEMORIU JUSTIFICATIV

### **CAP I . INTRODUCERE\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

* 1. Date de recunoastere a documentatiei\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Obiectiv : **Intocmire Plan Urbanistic de DetaliU PENTRU REORGANIZARE INCINTA PENTRU MODERNIZARE, EXTINDERE, RECOMPARTIMENTARE HALE EXISTENTE, CONSTRUIRE HALE NOI, AMENAJARE PARCARE SI REPOZITIONARE CABINA POARTA SI ALTE CLADIRI ANEXE**

Amplasament : Ploiesti , str. Laboratorului, nr.17-19 ,

Beneficiar : **S.C. BRITISH AMERICAN TOBACCO ROMANIA S.R.L.**

sediul social: Ploiesti , str. Laboratorului, nr.17-19 ,

N.O.R.C: **J29/169/1999,**

CUI : **RO7095210**

Proiectant : **S.C. ARHINOVA PROJECT S.R.L.**

Sediul social: Ploieşti, str. Băneşti , nr. 20

N.O.R.C: **J29/ 2515 /18.09.2008**

CUI : **24452011**,

**Sef proiect : arh. SIMONA GABRIELA VALCU**

**Proiect nr. 62**

**Faza - PUD**

1.2. OBIECTUL LUCRARII\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**Scopul lucrarii :** ExtinderEA CLADIRILOR EXISTENTE SI RECOMPARTIMENTARII INTERIOARE, REORGANIZARII INCINTEI IN vederea AMENAJARII PARCARII , CONSTRUIREA UNOR CLADIRI NOI DE PRODUCTIE , REAMPLASAREA CABINEI POARTA SI A ALTOR ANEXE

1.3. GENERALITATI\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Documentatia de fata este elaborata in conformitate cu Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul cadru al Planului Urbanistic de Detaliu –aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 37N din 08.06.2000.

* P.U.D.– ul reprezinta documentatia de amplasare, dimensionare, conformare si servire edilitara a unui obiectiv pe o parcela.
* P.U.D. – ul are caracter de reglementare specifica si se elaboreaza pentru aprofundarea prevederilor din PUG / PUZ corelate cu conditionarile din Certificatul de Urbanism.
* Dintre scopurile si obiectivele urmarite prin P.U.D. se desprind:
* facilitatea elaborarii proiectelor ulterioare de investitii
* reabilitarea unor zone din intravilan
* valorificarea in scop economic social sau utilitar a terenurilor din intravilanul localitatilor.
* P.U.D. – 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

Proiectul s-a intocmit pe baza ridicarii topografice la scara 1/1000, pusa la dispozitie de beneficiar, avizata de oficiul JUDETEAN de cadastru, geodezie si cartografie.

### **CAP II INCADRAREA IN ZONA\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

* 1. CONCLUZII DIN DOCUMENTATII DEJA ELABORATE\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Conform **CU nr. 793/01.08.2016 si** PUG aprobat, amplasamentul se incadreaza in zona N1a, destinatia stabilita fiind zona unitati industriale nepoluante. Pentru aceste nu sunt stabiliti indicatorii urbanistici POT si CUT. Prin insumarea suprafetelor constructiilor edificate pe teren se pot deduce indicatorii urbanistici existenti : POT =43%, CUT = 0.84.

Prin HCL 203/2012 pentru zonele industriale s-a stabilit sa se autorizeze constructiile pe baza unui PUD daca se respecta indicatorii urbanistici : POT =60% si CUT=1.5

Constructiile propuse vor genera un POT = 53% si un CUT =1, deci se mentin indicatorii urbanistici aprobati prin HCL203/2012 : POT = 60%, CUT = 1,5.

A fost analizata si documentatia PUZ –Strapungere strada Laboratorului catre str. Gh. Gr. Cantacizino si s-a constatat ca aceasta nu afecteaza incinta studiata.

### **CAP III SITUATIA EXISTENTA\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

* 1. LIMITE SI VECINATATI\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Terenul este situat in intravilanul municipiului Ploiesti, UTR – N – Ia/In. Destinatia stabilita prin P.U.G.- ul localitatii este zona de unitati industriale nepoluante.

Vecinatati: N – str. Laboratorului si S.C. MAXIGEL S.R.L.

E – S.C. INCAF S.R.L.

S - str. Laboratorului si S.C. ANCOSTAR S.R.L.

V – domeniul public al municipiului Ploiesti

3.2. ACCESIBILITATE\_\_

Terenul are acces pietonal si auto din str Laboratorului si pe latura de nord din str Republicii si str. Poligonului, si pe cea de sud din prelungirea strazii Gh. Gr. Cantacuzino.

Prin poarta nordica, se desfasoara accesul personalului si al autoturismelor Transportul de marfa se realizeaza numai prin accesul sudic din strada Laboratorului prin prelungirea strazii Gh. Gr. Cantacuzino, spre Centura de Vest si Parcul Industrial Aricestii Rahtivani, unde se afla depozitul logistic

DISTANTE FATA DE CONSTRUCTII SI VECINATATI, PROTECTII

Cldirile construite in vecinatate se afla la distante mai mari de 10 m fata de limitele de proprietate.

Cladirile existente se afla la distante mai mari de 8 m fata de limitele de proprietate.

3.3. OCUPAREA TERENULUI

Conform PUG aprobat, amplasamentul se incadreaza in zona N1b, destinatia stabilita fiind zona unitati industriale nepoluante. Pentru aceste nu sunt stabiliti indicatorii urbanistici POT si CUT. Prin insumarea suprafetelor constructiilor edificate pe teren se pot deduce indicatorii urbanistici existenti : POT =43%, CUT = 0.84.

Conform CU nr. 793/01.08.2016, pentru zonele industriale s-a stabilit prin HCL 203/2012 sa se autorizeze constructiile pe baza unui PUD daca se respecta indicatorii urbanistici : POT =60% si CUT=1.5 Constructiile propuse vor genera un POT = 55% si un CUT =1, deci se mentin indicatorii urbanistici aprobati prin HCL203/2012.

**SITUATIA EXISTENTA**

* **Suprafata teren : 71980,0mp (masuratori),** (71857mp-acte)

Pe parcela exista constructii si instalatii industriale, birouri si tehnico-edilitare, precum si alei pietonalesi carosabile, parcari si spatii verzi amenajate .

**Constructii existente**:

Sc= 29416mp; din care hale industriale= 26530mp, Birouri/anexe=2886.0 mp

Scd= 58586.0 mp, din care hale industriale=52982.0 mp, Birouri/anexe=5604.0 mp

Constructii tehnico-edilitare: 1751.0 mp

Activitatea a fost reglementata initial cu Autorizatia de Mediu nr. PH-548 / 10.11.2008.

Ulterior s-a emis Autorizatia de Mediu nr. PH-520 / 13.11.2013, revizuita in data de 12.02.2014, care prevede parametrii si conditiile de functionare in scopul desfasurarii activitatilor specifice.

3.4. CARACTERUL ZONEI, ASPECTUL ARHITECTURAL – URBANISTIC,\_\_\_\_\_\_\_ DESTINATIA CLADIRILOR

Amplasamentul se afla intr-o zona cu caracter industrial, asa cum este prevazuta in PUG, industrie nepoluanta, unde isi desfasoara activitatea numeroase si renumite societati industriale.

3.5 . CONCLUZIILE STUDIILOR GEOTEHNICE\_\_

**Din punct de vedere morfologic :** terenul este aproximativ plan si orizontal .

**Din punct de vedere litologic**  Terenul este stabil ferit de riscuri naturale, considerat Bun de fundare, se incadreaza in categoria geotehnica I

**Conditii seismice in conformitate cu P 100 /1-2006, amplasamentul se situează in zona cu valoarea de varf a acceleratiei terenului pentru proiectare ag=0,32, IMR=100.**

SR 11100/1-93 incadreaza amplasamentul in Zona cu seismicitate de gradul 9(scara MSK), cu perioada de revenire de minim 100 ani

Perioada de colt Tc = 1.6 sec.

3.6. ANALIZA FONDULUI CONSTRUIT

Pe parcela exista constructiile halelor, depozitelor, corpul administrativ, centralele termice si de ventilatie, constructiile tehnologice , gospodaria de apa, cabinele de poarta, statia de reglare gaze, post trafo sia alte constructii si amenajari edilitare, precum si alei carosabile si pietonale, parcaje si spatii verzi amenajate peisagistic.

Sc= 29416mp; din care hale industriale= 26530mp, Birouri/anexe=2886.0 mp

Scd= 58586.0 mp, din care hale industriale=52982.0 mp, Birouri/anexe=5604.0 mp

Constructii tehnico-edilitare: 1751.0 mp

**Prin insumarea suprafetelor constructiilor edificate pe teren se pot deduce indicatorii urbanistici existenti : POT =43%, CUT = 0.84.**

3.7 . TIPUL DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR

Situatia juridica a terenului este urmatoarea:

Terenul este detinut prin contracte de inchiriere de la Consiliul Local Ploiesti si de la doamna Albu EUGEnIa ( nume anterior Calin Eugenia), astfel :

* Suprafata de 61857,0 mp ( acte), respectiv 61988,00mp ( teren), este detinuta conform contractului de inchiriere nr.042473/29.11.1995 pe o perioada de 49 ani, incheiat in baza HCL nr.267/29.11.1995 ;
* Suprafata de 10 000,0 mp ( acte), respectiv 9991,00mp( teren), este detinuta prin contract de inchiriere nr. 1606/30.11.1995 pe o perioada de 99 de ani.

Conform datelor si masuratorilor cadastrale :

* terenul cu numarul cadastral 135407, are suprafata de 61988mp - (masuratori) respectiv 61857mp –( acte) si este inscris in Cartea Funciara nr. 135407 a UAT Ploiesti ;
* terenul cu numarul cadastral 135363, are suprafata de 9991mp - (masuratori) respectiv 10000mp –( acte) si este inscris in Cartea Funciara nr. 135363 a UAT Ploiesti ;

Constructiile si instalatiile industriale, birourile si constructiile edilitare, sunt proprietate a S.C. BRISTISH AMERICAN TOBACCO ROMANIA INVESTMENT S.R.L. astfel :

* Sc=26479.00mp, Scd= 55649.00mp, edificate pe terenul cu nr. cadastral 135407
* Sc= 1239 mp, Scd= 2937.00mp, sunt construite pe terenul cu nr cadastral 135363

3.8 . ECHIPAREA EDILITARA.

1. Alimentarea cu apa: retea proprie cu put forat la adancimea de 154m, gospodarie proprie de apa si bransament la reteaua de apa a localitatii Ploiesti. Abonament de utilizare/exploatare a resurselor de apa nr. 131/2011, incheiat cu Administratia Nationala Apele Romane, Directia Apelor Buzau-Ialomita si acte aditionale la acesta. Autorizatie de gospodarire a apelor nr.111/ 06.07.2011 emisa de AN Apele Romane-Administratia Bazinala de Apa Buzau-Ialomita S.G.A. Prahova.

2.Evacuarea apelor uzate: Evacuarea apelor uzate se face prin instalatiile existente astfel :

- apele menajare direct la reteaua de canalizare a localitatii

- apele meteorice de pe cladiri, trotuare, alei carosabile si parcare sunt colectate intr-un bazin de retentie cu volum de 1735 mc, trecute prin separatoarele de hidrocarburi si apoi deversate in reteaua de canalizare a localitatii.

Nu se polueaza apa evacuata catre reteaua de canalizare datorita statiei de epurare cu debit de 12 mc/h existente pe teren. Contract de utilizare a serviciilor publice de alimentare cu apa si de canalizare nr. 020415/12.12.2005 incheiat cu S.C. Apa Nova Ploiesti s.r.l. Conventie speciala de deversare a apelor uzate industriale in reteaua publica de canalizare incheiata cu Primaria Municipiului Ploiesti si S.C. Apa Nova Ploiesti s.r.l. si acte aditionale la aceasta.

3. Asigurarea agentului termic: Incalzirea spatiilor prin agent termic apa calda prin centralele existente. Centralele sunt controlate de calculator pentru asigurarea parametrilor necesari procesului de productie.

### **CAP IV REGLEMENTARI\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

* 1. OBIECTIVE NOI SOLICITATE

Se propun urmatoarele

a) lucrari  exterioare :

**-**ExtinderEA CLADIRIlor halelor indistriale;

-construirea unei noi hale industriale;

-desfiintarea unei cabine de poarta si construirea acesteia pe alt amplasament;

-construirea unor anexe;

-amenajarea unui spatiu de parcare, pe dale inierbate ;

-reamenajarea spatiilor verzi.

b) lucrari  interioare :

- REMODELARE FATADE;

- RECOMPARTIMENTARI INTERIOARE;

- REFACEREA FINISAJELOR - platforma parcare ;

- retele interioare de distributie de energie electrica, gaze, apa si canalizare, telefonizare si iluminat.

Constructiile vor fi realizate cu structura din cadre metalice si inchideri din panouri de tip sandwitch. Sarpanta va fi metalica, cu invelitoare din panouri de tip sandwich.

**Retragerile vor fi :**

**- fata de de vest : 8,50 m**

**- fata de limita estica : 10m**

**- fata de limita nordica : Conform Cod Civil**

**- fata de limita sudica Conform Cod Civil**

**Inaltimea la strasina va fi cca 12,0 m, respectiv la coama va fi 14.50m.**

4.2. FUNCTIONALITATEA, AMPLASAREA SI CONFORMAREA\_CONSTRUCTIILOR

Prin autorizatia initiala au fost stabilite suprafetele destinate constructiilor industriale, administrative si tehnico-edilitare, a drumurilor, parcarilor si trotuarelor. Principiul de construire este cel al dezvoltarii durabile si al reversibilitatii.

CAPACITATE, SUPRAFATA DESFASURATA\_

* Suprafata teren ................ …….71980mp - teren (71857mp-acte)
  + - Suprafata totala ce va rezulta .......37933,40mp
    - circulatii pietonale auto si parcare.....26272,70mp
    - spatii verzi .....................................7773,90 mp

4.3. INTEGRAREA NOILOR CONSTRUCTII, INTERVENTII ASUPRA CLADIRILOREXISTENTE

Prin regimul de inaltime si aspectul arhitectural si modern al constructiei aceasta se incadreza perfect in caracterul actual al zonei. Regimul de inaltime al zonei se mentine (P+1).

Din punct de vedere arhitectural volumetria si cromatica acestei cladiri vor da un plus de dinamism aspectului general al zonei.Cladirile vor constitui un ansamblu organizat, cu respectarea autorizatiilor de mediu emise.

4.4 . CIRCULATIILE CAROSABILE SI PIETONALE

**Accesul personalului** atat cel auto cat si cel pietonal se vor face pe latura nordica. În incintă sunt amenajate platforme auto şi parcaje pentru un numar minim de 170 autoturisme, dar prin solutia de circulatie propusa se va amenaja inca o parcare pentru autoturisme de cca.60 locuri

**Accesul pentru aprovizionare** si cel de expeditie este autorizat si se realizeaza prin poarta 2 situata pe latura sudica si nu va fi modificat prin PUD

4.5. SPATII VERZI

. Se va mentine suprafata spatiilor verzi, asa cum a fost prevazuta in Autoriuzatiile de Mediu nr. PH-548 / 10.11.2008si respectiv PH-520 / 13.11.2013, revizuita in data de 12.02.2014.

Fata de documentatia aprobata initial consemnata in documentatia care a stat la baza emiterii Autorizatiei de mediu, propunerea nu schimba procentele de spatii verzi respectiv 7750,00mp, propune redispunerea si reamenajarea acestora pe alte pozitii si extinderea cu 23,90 mp pe baza unor proiecte peisagistice..

4.7. ASIGURAREA UTILITATILOR

Se mentin utilitatile si instalatiile déjà existente

1. Alimentarea cu apa: retea proprie cu put forat la adancimea de 154m, gospodarie proprie de apa si bransament la reteaua de apa a localitatii Ploiesti. Abonament de utilizare/exploatare a resurselor de apa nr. 131/2011, incheiat cu Administratia Nationala Apele Romane, Directia Apelor Buzau-Ialomita si acte aditionale la acesta. Autorizatie de gospodarire a apelor nr.111/ 06.07.2011 emisa de AN Apele Romane-Administratia Bazinala de Apa Buzau-Ialomita S.G.A. Prahova.

2.Evacuarea apelor uzate: Evacuarea apelor uzate se face prin instalatiile existente astfel :

- apele menajare direct la reteaua de canalizare a localitatii

- apele meteorice de pe cladiri, trotuare, alei carosabile si parcare sunt colectate intr-un bazin de retentie cu volum de 1735 mc, trecute prin separatoarele de hidrocarburi si apoi deversate in reteaua de canalizare a localitatii.Nu se polueaza apa evacuata catre reteaua de canalizare datorita statiei de epurare cu debit de 12 mc/h existente pe teren. Contract de utilizare a serviciilor publice de alimentare cu apa si de canalizare nr. 020415/12.12.2005 incheiat cu S.C. Apa Nova Ploiesti s.r.l. Conventie speciala de deversare a apelor uzate industriale in reteaua publica de canalizare incheiata cu Primaria Municipiului Ploiesti si S.C. Apa Nova Ploiesti s.r.l. si acte aditionale la aceasta.

3. Asigurarea agentului termic: Incalzirea spatiilor prin agent termic apa calda prin centralele existente. Centralele sunt controlate de calculator pentru asigurarea parametrilor necesari procesului de productie.

4.8 BILANT TERITORIAL

Bilantul teritorial propus al parcelei constituite din cele doua terenuri sus mentionate, respectiv terenul cu numarul cadastral 135407 si terenul cu numarul cadastral 135363, in suprafata totala de 71980.00 mp ( 61988.10mp + 9991.41mp = 71979.51, rotund = 71980 mp).

