

SC ARHIZANE PLAN SRL

str. Rudului nr. 76, Ploiesti

PUZ :

**ATRIBUIRE INDICATORI URBANISTICI ȘI STABILIRE RETRAGERI PENTRU AMPLASARE
DEPOZIT MATERIALE DE CONSTRUCȚII, SEDIU ADMINISTRATIV ȘI SHOWROOM**

Amplasament : mun. **PLOIEȘTI**, str. Târgoviștei nr. 4

Beneficiar : **SC REGENCY COMPANY SRL**

BORDEROU PIESE SCRISE

MEMORIU DE PREZENTARE

CAPITOLUL 1 - INTRODUCERE

- 1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI
- 1.2. OBIECTUL P.U.Z.
- 1.3. SURSE DOCUMENTARE

CAPITOLUL 2 - STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

- 2.1. EVOLUȚIA ZONEI
- 2.2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE
- 2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL
- 2.4. CIRCULAȚIA
- 2.5. OCUPAREA TERENURILOR
- 2.6. ECHIPARE EDILITARĂ
- 2.7. PROBLEME DE MEDIU
- 2.8. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

CAPITOLUL 3 - PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

- 3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE
- 3.2. PREVEDERI ALE P.U.G.
- 3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL
- 3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI
- 3.5. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ - REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI
- 3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE
- 3.7. PROTECȚIA MEDIULUI
- 3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

CAPITOLUL 4 - CONCLUZII SI MĂSURI ÎN CONTINUARE

- 4.1. CONCLUZII
- 4.2. MĂSURI ÎN CONTINUARE

BORDEROU DE PIESE DESENAȚE

PLANȘA NR. 0	ÎNCADRAREA ÎN TERITORIU - SC. 1:5000
PLANȘA NR. 1	SITUAȚIA EXISTENTĂ - SC. 1:500
PLANȘA NR. 2	REGLEMENTĂRI URBANISTICE - SC. 1:500
PLANȘA NR. 3	REGLEMENTĂRI ECHIPARE EDILITARĂ - SC. 1:500
PLANȘA NR. 4	PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR - SC. 1:500

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 DE PREZENTARE

CAPITOLUL 1 – INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

- Denumire proiect : **ATRIBUIRE INDICATORI URBANISTICI ȘI STABILIRE RETRAGERI PENTRU AMPLASARE DEPOZIT MATERIALE DE CONSTRUCȚII, SEDIU ADMINISTRATIV ȘI SHOWROOM**
- Amplasament : municipiul **PLOIEȘTI**, str. Târgoviștei nr. 4 (NC 142110)
- Faza proiectare : **PLAN URBANISTIC ZONAL și REGULAMENT LOCAL**
- Beneficiar : **SC REGENCY COMPANY SRL**, sediu : mun. București, sect. 3, Bd. Basarabia nr. 256, et. 1, repr. administrator Shawu Kais
- Proiectant : **SC ARHIZANE PLAN SRL**
- Proiect nr. / data : **30 / oct. 2017**

1.2. Obiectul PUZ

Prezenta documentație are ca obiect stabilirea reglementărilor urbanistice (indicatori urbanistici maximali, retrageri) pentru amplasare depozit materiale, sediu administrativ și showroom în incinta unui teren situat în Zona Industrială Crâng.

Imobilul (NC 142110) - teren 8000 mp și construcții – este situat în intravilan fiind proprietatea SC REGENCY COMPANY SRL conform c.v.c. nr. 1520/19.10.2016 și a Actului adițional la acesta nr. 1599/01.11.2016, ambele autentificate de SPN „AD LITTERAM” din mun. București.

Obiectul de activitate actual al firmei : ***prelucrarea lemnului și producția de mobilă, accesorii.***

1.3. Surse documentare

- Acte de proprietate – piese scrise și desenate
- Suport topografic pentru PUZ, vizat de OCPI Ph. (PFA Adrian Cojocaru)
- PUG + RLU mun. Ploiești, aprobat prin HCL nr. 209/1999 și 382/2009
- Informații din certificatul de urbanism nr. 776/13.06.2017 eliberat de Primăria mun. Ploiești
- Studiu geotehnic (SC HIDROGEO TEHNIC PROIECT SRL), verificat Af
- Studiu de circulație (SC SERV TOP SRL)
- Informații din avizele administratorilor de infrastructură

CAPITOLUL 2 – STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

Terenul studiat este situat în Zona Industrială Crâng, perimetru în care au funcționat o serie de întreprinderi de producție și servicii agricole și industriale, din care unele și-au schimbat proprietarul și destinația sau au fost demolate în întregime.

În ultimii ani, zona a cunoscut o oarecare restructurare urbană, prin dezafectarea totală a unora din aceste unități (PROLA, Moara) și apariția unor construcții de factură modernă : supermarket KAUF LAND, mall BALIF, Hotel NORD, benzinăria PETROM, etc. care au înlocuit vechile imobile anoste din beton.

Linia de tramvai de pe Șoseua Vestului a fost total modernizată.

2.2. Încadrarea în localitate

Terenul este situat în spatele stației de carburanți PETROM de pe Șoseaua Vestului.

Vecinătățile actuale ale terenului studiat (lot 1, NC 142110) :

- la N : teren NC 131161 (SC PROFESIONAL AUTO SRL)
- la E : drum pietruit
- la S : str. Târgoviștei
- la V : teren propr. Niță Marian Lovn (NC 142109, lot 2) *

* vezi precizările de la Pct. 3.2.1

2.3. Elemente ale cadrului natural

Terenul prezintă o perfect plană, pe deplin stabilă (neafectată de fenomene geologice active).

Clima : temperat continentală, de câmpie. Cantitatea de precipitații – normală.

Adâncimea maximă de îngheț = 0,85. m. Vânturile dominante bat dinspre NE (14,9%) și E (13,3%).

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

- perioada de colț a spectrului de răspuns : **T_c = 1,6 sec**
- valoarea de vârf a accelerației terenului pentru cutremure având IMR = 100 ani : **a_g = 0,35 g**

Succesiunea litologică în forajele executate este identică, diferind doar adâncimea straturilor :

Foraj F1	Foraj F2
0,00-0,40 m : umplutură (pietriș cu nisip si sol vegetal)	0,00-1,20 m : umplutură (pietriș cu nisip si sol vegetal)
0,40-1,20 m : argilă cafenie brună, plastic vârtoasă	1,20-1,80 m : argilă cafenie brună, plastic vârtoasă
1,20-6,00 m : pietriș cu nisip și liant argilos cafeniu, uscat	1,80-6,00 m : pietris cu nisip si liant argilos cafeniu, uscat

În zona construcțiilor fără subsol fundațiile au cca 1,00 m adâncime

Categoria geotehnică : **2 (risc moderat).**

Recomandări :

- fundațiile se vor încastra minim 0,20 m în stratul de pietriș, sub nivelul umpluturilor
- în vecinătatea construcțiilor existente se vor executa sprijiniri sau subfundări; fundațiile noi vor coborî sub aceste adâncimi, fiind necesare măsuri constructive specifice
- săpăturile pentru fundații se vor executa în ritm alert, cu sprijiniri adecvate (eventual etapizat, pe tronsoane cu deschidere limitată, în imediata vecinătate a construcțiilor exsistente) și nu vor fi lăsate deschise timp îndelungat

2.3. Circulația

Terenul se află la intersecția str. Târgoviștei cu un drum local betonat prin care se face accesul la unitatea autoservice SC PROFESIONAL AUTO SRL și silozurile SC INTERAGRO SA.

Strada Târgoviștei prezintă profilul existent „A – A” (16,70 - 17,70 m între aliniamente) cu 8,80 m parte carosabilă, trotuar de 2,50 m pe partea stângă și zonă neamenajată pe partea dreaptă.

Drumul betonat prezintă profilul existent „B – B” cu 10,60 m parte carosabilă.

2.4. Ocuparea terenurilor

- Pe terenul studiat (8000 mp; NC 142110) există următoarele clădiri (zidărie, beton) :

Corp topo vechi / topo nou	Destinație	Nr. niveluri	Supr. constr. (mp)	Supr. desf. (mp)	Observații
C1 / C13	Atelier reparații	P+1	690	1380 ¹	se menține
C2 / C14	Birouri	S+P+1	116	348 ¹	se menține
C3 / C15	Hala reparații	P	463	463	se demolează ²
C4 / C16	Atelier + birouri	P	344	344	se demolează ²
C5 / C17	Arhivă + birouri	P	121	121	se demolează ²
C6 / C18	Atelier RTI	P	216	216	se demolează ²
C7 / C19	Cam. tablou electric+pompe	P	16	16	se demolează ²
C8 / C20	Post trafo	P	50	50	se menține

Notă : Starea construcțiilor este prezentată în Planșa 1 - „Situația existentă”.

Indicatori spațiali (conform topo) și urbanistici existenți :

- Supr. constr. = 2016 mp
- Supr. desf. = 2938 mp ¹
- POT = 25,20 %
- CUT existent = 0,37 ¹

Notă :

¹ estimat

² pentru aceste corpuri, s-a eliberat deja Autorizația de desființare nr. 9 / 15.02.2018

• Pe latura de sud a incintei funcționează câteva spații comerciale amplasate în construcții cu caracter provizoriu (chioscuri metalice), care urmează a fi desființate.

2.5. Echiparea edilitară

Zona studiată beneficiază de echipare tehnico-edilitară completă : energie electrică (SDEE Ploiești – LEA și LES 0,4 kV, LES 6 kV și propr. terți - LES 0,4 kV); apă, canalizare (APA NOVA), gaze (DISTRIGAZ); telecomunicații aeriene și subterane (TELEKOM). Construcțiile din incintă nu mai sunt racordate la utilități.

2.7. Probleme de mediu

• Terenul nu prezintă probleme din punct de vedere al stabilității generale (nu este afectat de fenomene fizico-geologice active, precum alunecări de teren, eroziuni, prăbușiri, etc.).

În adâncime nu sunt prezente zăcămintele de săruri solubile sau nisipuri lichefiabile care, în condiții specifice (dizolvare în urma infiltrării apelor pluviale sau lichefierii la șocuri seismice) ar da deformații neprevăzute la suprafața terenului.

• Amplasarea în afara zonelor rezidențiale inclusiv a obiectivelor industriale nepoluante este de natură să preîntâmpine orice fel de riscuri pentru sănătatea populației și poluarea mediului (apă, aer, sol, subsol, așezări locuite), inclusiv prin traficul generat de obiectul activității.

• Nu există valori de patrimoniu natural sau construit (monumente istorice sau situri arheologice înscrise în LMI din 2015) care să necesite măsuri speciale de protecție.

2.8. Opțiuni ale populației

Obiectivul se află situat într-una din zonele preponderent industriale ale municipiului, astfel încât activitățile care se desfășoară pe aceste locații nu afectează construcțiile rezidențiale.

Intenția beneficiarului de a moderniza propria incintă va conduce la asanarea zonei și la schimbarea imaginii vechilor imobile anoste din beton, prin apariția unor construcții adecvate noilor funcțiuni.

CAPITOLUL 3 – PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

- Ridicarea topografică la scara 1: 1000 cu cote de nivel (PFA Adrian Cojocaru) a indicat un teren perfect plan, de formă dreptunghiulară
- Studiul geotehnic concluzionează pozitiv teritoriul studiat ca fiind stabil, putând fi construit în condiții de siguranță deplină (la execuție și în exploatare), cu respectarea recomandărilor
- Studiul de circulație propune soluții de rezolvare a acceselor și parcărilor aferente obiectivului

3.2. Prevederi ale PUG

Conform PUG+RLU aprobat și Certificatului de urbanism nr. 776/13.07.2017, terenul este situat în :

- „zona unități industriale” – „I”, sbz. „industrie nepoluantă” – „In”
- **UTR N – 1a**, fără indicatori urbanistici maximali precizați

Utilizări permise :

- activități industriale nepoluante
- depozite și anexe industriale
- servicii pentru activități industriale
- spații verzi, plantații de protecție
- circulații, parcuri

Utilizări interzise :

- locuințe și instituții publice
- construcții pe parcele care nu îndeplinesc condițiile de construibilitate specificate la art.30 din RGU

3.2.1. Documentații urbanistice în curs de elaborare

Pentru parcela (8570 mp; NC 141109, propr. Niță Marian Lovin) situată adiacent laturii vestice a terenului REGENCY, în ședința CTATU Ploiești din data de 26.02.2018 a fost prezentat Studiul de oportunitate : „schimbare destinație din zonă unități industriale în zonă mixtă instituții și servicii / locuințe colective și reglementare indicatori urbanistici maximali”, autor arh. Bogdan Georgescu.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Amplasamentul este situat pe un teren plat în zona preponderent industrială. Nu există elemente ale cadrului natural care să fie puse în valoare prin amenajări urbanistice.

După edificarea construcțiilor și trasarea aleilor, incinta va fi agrementată incintei cu plantații decorative (minim 20 % din suprafața terenului).

3.4. Modernizarea circulației

- Prin Studiul de circulație se propune un acces principal din str. Târgoviștei, care va fi racordat cu raze de 6,00 m pe lățimea de minim 6,00 m.

Str. Târgoviștei va fi amenajată conform profil propus „A – A” (16,70 - 17,70 m între aliniamente) :

- 8,80 m : parte carosabilă
- 2 x 2,50 m : trotuar
- 2,90 – 3,90 m : spațiu verde pe partea dreaptă

- Din drumul betonat se propune un acces secundar, racordat cu raze de 9,00 m pe lățimea de 12,00 m. Drumul va fi amenajat conform profil propus „B – B” (10,60 m între aliniamente) :

- 8,60 m : parte carosabilă
- 2 x 1,00 m : trotuar

- Spațiile de parcare pentru toate tipurile de utilizatori (personal, clienți) și autovehicule (transport marfă, autoturisme) vor fi asigurate exclusiv în cadrul incintei.

Numărul locurilor a fost stabilit conform RGU, Anexa nr. 5, funcție de destinația și suprafața desfășurată a construcțiilor și personalul angajat.

Astfel, conform Studiului de circulație, în incintă se vor amenaja două zone de parcare :

- 42 locuri în zona cu acces din str. Târgoviștei (din care 2 pentru persoane cu dizabilități)
- 11 locuri în zona cu acces din drumul betonat, cu spațiul de manevră necesar pentru ca intrarea și ieșirea să se realizeze numai cu fața

Platformele destinate parcărilor se vor amenaja cu dale înierbate.

- Se vor amplasa guri de scurgere pentru apele pluviale care vor fi dirijate la canalizarea existentă.
- Indicatoarele de circulație vor fi montate prin grija beneficiarului.

3.5. Zonificarea funcțională - reglementări și indicatori urbanistici

3.5.1. Construcții și amenajări propuse

SC REGENCY COMPANY SRL are ca obiect de activitate prelucrarea lemnului (debitare PAL) și producția de mobilă și accesorii. Societatea are sediul în București și puncte de lucru în județele Ilfov, Prahova, Constanța, Brașov, Cluj și Timiș.

În incinta de pe str. Târgoviștei, firma intenționează să realizeze un spațiu de depozitare, prezentare și desfacere (showroom) a materialelor de construcții, inclusiv pentru produsele proprii, mobilier, decorațiuni, etc.

Din construcțiile existente se mențin numai corpurile C13 + C14 (atelier+birouri) și C20 (post trafo).

Corpul C13 +C14 va fi consolidat, recompartimentat și reamenajat pentru a fi utilizat ca sediu administrativ (birouri și anexe pentru personal), urmând a fi extins pe latura de nord și est cu spațiile de depozitare și respectiv, de prezentare (showroom) de care am menționat.

Se vor desființa de asemenea chioșcurile și improvizațiile în care funcționează spațiile comerciale de pe str. Târgoviștei.

Indicatori spațiali estimați :

Suprafețe	Construcții existente		Construcții propuse (dep. mat. constr. + showroom)	Rezultat (total)
	C13+C14 (birouri)	C20 (post trafo)		
- construită (mp)	806	50	3544	4400
- desfășurată (mp)	1728	50	3944	5722

Indicatori urbanistici estimați :

- POT = 55 %
- CUT = 0,72

3.5.2. Propuneri urbanistice

- atribuire indicatori urbanistici maximali în incinta studiată :
 - POT = **60 %**
 - CUT = **1,8**
 - Regim de înălțime = **S/D + P+3** (Hmax clădiri = 15 m);
pentru instalații, utilaje și semnalistică se admit și înălțimi mai mari
- terenul va aparține unui nou UTR, respectiv **UTR N – 1a1**
- retragerea construcțiilor :
 - 3,00 m / aliniamentul existent la str. Târgoviștei (profil propus „A – A”)
 - 3,00 m / aliniamentul existent la drumul betonat (profil propus „B – B”)
 - 3,00 m / limita de vest (NC 142109)
 - 1,00 m / limita de nord (NC 131161)
- accese, parări : vezi detalii la *Pct. 3.4. – Modernizarea circulației*
- împrejuriri :
 - transparente, eventual dublate de gard viu la aliniament (Hmax 1,50)
 - opace spre vecinătăți (Hmax = 2,0 m)
- spații verzi : plantații decorative în procent de 20 % din suprafața incintei

Notă : Dată fiind funcțiunea obiectivului, acestea vor putea fi amenajate în jardiniere sau ca „grădini de fațadă” – un sistem foarte modern și estetic de asigurare a necesarului de zone plantate în situația deficitului de spațiu.

BILANȚ TERITORIAL PROPUȘ – posibilități de ocupare a incintei :

Total incintă	mp	%
	8000	100
- construcții (maxim)	4800	60
- circulații	1600	20
- spații verzi	1600	20

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

- alimentarea cu energie electrică, apă și gaze : din rețelele stradale existente
- evacuarea apelor uzate : la rețeaua de canalizare existentă
- asigurarea agentului termic : CT (gaze / surse neconvenționale)

3.7. Protecția mediului

Lucrarea nu are impact negativ asupra populației, sănătății umane, faunei și florei, solului, folosințelor, bunurilor materiale, calității și regimului cantitativ al apei și aerului, climei, peisajului și mediului vizual, patrimoniului istoric și cultural și asupra interacțiunilor dintre aceste elemente.

3.8. Obiective de utilitate publică

În planșa referitoare la „proprietatea asupra terenurilor” au fost diferențiate :

- terenuri proprietate publică de interes local (drumuri)
- terenuri proprietate a persoanelor fizice / juridice

CAPITOLUL 4 – CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE

4.1. Concluzii

- Prin acest demers se asigură dezvoltarea durabilă a zonei de amplasare în condiții de maximă eficiență și protecție a mediului, prin valorificarea infrastructurii existente.
- Planul urbanistic zonal tratează unitar această zonă în vederea dezvoltării urbanistice armonioase, amenajării teritoriului și echipării edilitare
- Lucrările de construire a obiectivului vor conduce la asanarea și modernizarea zonei
- Categoriile de intervenție stabilite prin Regulamentul Local de Urbanism aferent jalonează atât activitățile de proiectare și avizare, cât și condițiile de construibilitate și restricții

4.2. Măsuri în continuare

- Avizarea Planului Urbanistic Zonal în CTATU și probarea prin HCL al municipiului PLOIEȘTI
- Întocmirea documentațiilor și obținerea avizelor necesare autorizației de construire pentru obiectivele propuse, inclusiv pentru lucrările de infrastructură (drumuri, rețele).

Notă importantă : Toate costurile privind lucrările propuse (construcții, infrastructură, amenajări), inclusiv cele legate de proiectare (urbanism, arhitectură, avizare, aprobare) vor fi suportate în totalitate de către investitorul interesat.

Întocmit,
arh. Andreea Aluchi