

MEMORIU DE PREZENTARE

CAPITOLUL 1 – INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

- Denumirea proiectului: **HALA REPARAȚII SERVICE, SPAȚII ADMINISTRATIVE ȘI ANEXE**
- Amplasament : **municipiul PLOIEȘTI, str. Pompelor nr. 4 (NC nou 140688)**
- Beneficiar : **SC AUTOGAS IMPEX SRL, sediu : mun. București, sect. 1, bd. Bucureștii Noi nr. 25A**
- Faza de proiectare : **PLAN URBANISTIC DE DETALIU**
- Proiectant : **SC ARHIZANE PLAN SRL**
- Nr. proiect / data elaborării : **35 / nov. 2015**

1.2. Obiectul lucrării

Obiectul documentației îl constituie analiza posibilităților și stabilirea condițiilor de amplasare a obiectivelor enunțate pe un teren în suprafață totală de 7370 mp situat în zona industrială cuprinsă între str. Pompelor și calea ferată secundară dintre Gara Dacia și Gara de Est.

Terenul studiat (**7370 mp**; NC nou 140688) este proprietatea SC AUTOGAS IMPEX SRL conform Actului de alipire nr. 5150/09.10.2015 autentificat de NP Dănăcică Mihaela Daniela și ECFI nr. 107415 / 10.11.2015 eliberat de BCPI Ploiești.

CAPITOLUL 2 – SITUAȚIA EXISTENTĂ

2.1. Încadrarea în localitate, evoluția zonei

Terenul studiat se află pe platforma industrială situată în zona de est a municipiului Ploiești, respectiv vizavi de PETROTEL TELEAJEN.

În timp, vechile întreprinderi de stat au fost preluate de societăți comerciale cu profil asemănător (BETACIM, COMET, ERMAT, UBEMAR, etc). La rândul lor, și aceste incinte s-au divizat prin dezmembrări succesive, astfel că în prezent s-a schimbat majoritatea proprietarilor inițiali și au apărut noi funcțiuni.

La această dată, zona se prezintă într-o stare de abandon parțial. Unele din vechile construcții se află într-o stare avansată de degradare, iar altele au fost demolate.

Marea majoritate a clădirilor sunt executate din materiale de construcții durabile și au volumetrii simple și palete coloristice terne, specifice funcțiunii și perioadei în care au fost edificate.

S-au realizat și hale industriale noi, din materiale și finisaje moderne.

Parcela studiată este în prezent liberă de construcții. Magazia existentă a fost demolată în baza autorizației de desființare nr. 105/22.12.2014 eliberată de primăria municipiului Ploiești.

Vecinătățile terenului studiat sunt :

- la N : drum NC 138245
- la E : propr. UBEMAR
- la S : drum
- la V : propr. BULROM GAS IMPEX (NC 138194) și propr. NC 124022

Conform adreselor nr. 8264/19.02.2016 și nr. 52404/27.04.2016 transmise DGDU de către Serviciul Public Finanțe Locale, în zona studiată figurează următorii proprietari :

● **str. Pompelor nr. 4 :**

- Persoane fizice :

- Stoica Florea și Stoica Iustina

- Persoane juridice :

- SC COMET SA

- SC AUTOGAS IMPEX SRL

- SC ALMECO INTERNATIONAL SRL

- SE PECEF TEHNICA SRL

● **str. Pompelor nr. 3 :**

- Persoane juridice :

- SC TEQUA SA

- SC CASATEX SRL

- SC VERMOREL SRL

- SC KAMINI PREST SERV SRL

- SC KAROM PLUS SRL

- SC ROGIP SRL

- SC UBEMAR SA

- SC UNIVERSAL METAL SRL

- SC AVEDISIS PAN SRL

- SC A & M ARHIVE CENTER SRL

- SC PECEF TEHNICA SRL

- SC BULROM GAS IMPEX SRL

- SC PEPE CONSULTING & MANAGEMENT SRL

- SC PIESE SCHIMB ȘI MATERIALE SRL

● **str. Mihai Bravu nr. 246 :**

- Persoane juridice :

- SC TRANSMARIN SRL

- SC TRANSFER INTERNATIONAL SPEDITION SRL

- SC COMET SA

- SC DYAFULL COM SRL

- SC STIZO INDUSTRIAL SERVICES SRL

- SC REVAG SRL

- SC BULROM GAS IMPEX SRL

- SC BETACONS SRL

- SC BLUE BIRD PASĂRE ALBASTRĂ SRL

2.2. Elemente ale cadrului natural

Terenul este plat, perfect stabil. Stratigrafia litologică a amplasamentului se prezintă astfel :

Foraj 1	Foraj 2
0,00 – 1,00 m : umpluturi, predominant pietriș în suprafață, argiloase cu cărămizi pe ultimii 20-30 cm	0,00 – 0,90m : umpluturi (pietriș în suprafață, argiloase către adâncime
1,00 – 4,00 m : argilă vânătă, plastic vâtoasă, impregnată cu produse petroliere sub 2,00 m : cenușie-verzuie, cu plaje nisipoase	0,90 – 4,00 m : argilă cafenie-brună, plastic vâtoasă, cu miros de produse petroliere sub 2,00 m : cu plaje fin nisipoase

Apa subterană nu a fost întâlnită până la adâncimea forajelor (4,00 m).

Adâncimea de îngheț : 0,85 m.

Clima : temperat continentală. Vânturile dominante bat din direcția NE (14,9 %) și E (13,3 %)

Seismic :

- perioada de colț a spectrului de răspuns : $T_c=1,6$ sec;
- valoarea de vârf a accelerației terenului pentru cutremure având $IMR=225$ ani : $a_g = 0,35$;

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

Recomandări (studiul geotehnic) :

- fundarea se va face direct pe stratul de argilă impregnată cu produse petroliere, la minim 1,10 m adâncime față de cotele actuale ale terenului și sub nivelul pământurilor de umplură
- în situația în care în timpul execuției se vor constata umpluturi mai groase decât cele din foraje, fundațiile se vor adânci corespunzător astfel încât să fie depășite umpluturile, iar fundațiile vor fi încastrate minim 0,20 m în terenul natural
- dacă pentru fundare vor fi necesare săpături de peste 3,00 m adâncime față de cotele actuale ale terenului, acestea se vor executa cu sprijiniri adecvate, conform prevederilor NP 120-13 și cu asigurarea vecinătăților
- în jurul construcției se vor executa trotuare perimetrale cu lățimea de minim 1,0 m, așezate pe un strat de pământ stabilizat, cu grosime de minim 0,20 m și pantă spre exterior
- apele pluviale vor fi dirijate prin rigole către un colector (sistem canalizare, fosă, etc.)
- se va opta pentru proiectarea unei construcții puțin sensibilă la deformarea neuniformă a terenului de fundare
- săpăturile se vor executa în ritm alert, în perioade lipsite de precipitații

2.3. Circulația, accese

Terenul are acces dinspre str. Mihai Bravu, prin str. Pompelor și drumul privat cu NC nou 138245 (NC vechi 100304).

Distanța dintre limitele cadastrale ale străzilor din zonă se prezintă astfel :

- 14,00 m variabil (profil existent „17 – 17”) – str. Pompelor
- 10,00 m (profil existent „a – a”) – drum incintă industrială (nord și sud)

Drumurile din zonă sunt betonate, aflate într-o stare acceptabilă de întreținere.

2.4. Echiparea edilitară

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

2.5. Prevederi ale PUG aprobat

Informații din Certificatul de urbanism nr.981/8.08.2015 eliberat de primăria municipiului Ploiești :

- intravilan
- folosința terenului : curți-construcții
- destinația urbanistică : zona unități industriale – „I”; industrie poluantă – „Ip”
- funcțiunea dominantă : întreprinderi industriale mari, mici și mijlocii de producție și servicii, nocive/nenocive, depozite
- funcțiuni complementare : zone verzi de protecție, servicii complexe, căi de circulație, parcuri publice
- UTR - E - 15; In / Ip;
- Indicatori urbanistici maximali (conf. HCL nr. 203/2012) :
 - POT = 60%
 - CUT = 1,5
- parcelă construibilă
- accesul se realizează pe un drum privat (conform c.v.c. 1637/16.04.2015)
- pentru str. Pompelor se aplică profil „17-17” (11,00 m între aliniamente, n.n.)

- retragerea construcțiilor (conform plan anexă la CU, profil „17 – 17”) :
 - o 9,50 m / ax
 - o 4,00 m / aliniament
- utilități existente : energie electrică, apă, canalizare, gaze, telecomunicații (n.n.)
- nr. parcaje necesar : conform HGR nr. 525/1996
- utilizări permise : activități industriale poluante/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 prevăzute de art. 30 din RGU
- conform HCL nr. 203/2012 privind simplificarea procedurii de autorizare a unor construcții pe raza municipiului Ploiești, art. 4 – „în zonele industriale existente, care nu au specificații în PUG indicatori urbanistici POT și CUT, se pot autoriza lucrări de investiții în limita POT maxim = 60% și CUT maxim = 1,5 - fără modificarea funcțiunii și a utilizărilor permise pentru zona industrială – pe baza unui PUD avizat favorabil de CTATU Ploiești”.

CAPITOLUL 3 – PROPUNERI URBANISTICE

3.1. Construcții și amenajări propuse

SC AUTOGAS IMPEX SRL intenționează să amplaseze pe acest teren o construcție de tip hală industrială pentru desfășurarea activităților de reparații service auto, precum și anexele aferente.

Din informațiile furnizate de proiectant (SC EUMETRIA SRL), prezentăm sintetic caracteristicile constructive ale obiectivelor proiectate, precum și indicatorii spațiali și urbanistici rezultați :

Obiect	1	2	3	4	5
Carcateristici constructive	Hala reparații auto + sediu administrativ	Cabina poartă	Copertina reparații (spălătorie mașini grele)	Depozit anvelope uzate	Depozit ulei uzat
- nr. niveluri	P înalt, mezanin	P	P	P	P
- structură	cadre metalice, închideri panouri sandwich	idem ob.1	metalică	cadre metalice închideri : tablă cutată și plasă Buzău	idem ob. 4
- învelitoare	panouri sandwich, luminatoare	Idem ob.1	tablă cutată	tablă cutată	tablă cutată
- compartimentare (succint)	P : service, ateliere, depozite, arhivă, birou mecanici, grupuri sanitare / sexe, gr. san.+vestiar, CT, tablou electric E parțial : sala ședințe, secretariat, birou director, oficiu	camera paznic, gr. sanitar	spațiu deschis pe 3 laturi		
- tâmplărie	aluminiiu cu geam termoizol.	idem ob.1	-	metalică	metalică
- instalații	electrice, sanitare, termice, climatizare,telecomunic.	electrice, sanitare	electrice, sanitare	-	-
- supr. constr. (mp)	738,10	12,00	100,00	77,00	77,00
- supr. desf. (mp)	886,60	12,00	100,00	77,00	77,00
- H coamă (mp)	10,00	3,00	8,50	4,70	4,70
- H cornișă (mp)	6,10	2,20	5,85	3,80	3,80

Indicatori spațiali rezultați :

Suprafața construită total = 1004,10 mp

Suprafața desfășurată total = 1152,00 mp

Indicatori urbanistici rezultați :

- POT = 13,62 %

- CUT = 0,16

- Amplasarea în cadrul incintei

Obiectivul principal - hala reparații sevice + sediu administrativ – a fost amplasat în zona mediană a incintei și la distanța necesară față de aliniamentul la drum care să permită amenajarea unor locuri de parcare cu acces direct din drumul privat NC 138245.

Celelalte obiecte (anexe pentru desfășurarea activității de bază) au fost poziționate pe laturile de vest ale terenului, cu respectarea Codului civil.

La amplasarea construcțiilor în cadrul incintei s-a avut în vedere asigurarea spațiilor de manevră necesare circulației și parcării autovehiculelor de transport de mare tonaj (cisterne produse petroliere).

- Integrarea și amenajarea noilor construcții și armonizarea cu cele existente menținute

Obiectivul principal (hala service + sediu administrativ) – ca funcțiune, formă, amplasare în teren, materiale și finisaje utilizate se armonizează cu cadrul construit existent, adecvat arhitecturii industriale, în special prin volumetrie și paleta de culori.

- Modalități de organizare și rezolvare a circulației carosabile și pietonale

Accesul carosabil și pietonal se va realiza dinspre drumul privat (NC 138245).

Deplasarea și parcare autovehiculelor de toate categoriile se va efectua pe o platforma betonată amenajată în cadrul incintei. La amplasarea locurilor de parcare s-a avut în vedere asigurarea unei circulații fluente în incintă, având în vedere că activitatea de reparații se va axa în principal pe autovehicule grele care aparțin firmei (cisterne transport produse petroliere).

S-au prevăzut locuri de parcare pentru :

- cisterne : 4 locuri (4,0 x 20,0 m) + 10 locuri (4,0 x 13,0 m), pe latura de est a incintei
- autoturisme : 22 locuri (2,5 x 5,0 m), adiacent laturilor de nord, vest și sud ale halei service

- Soluții pentru reabilitarea ecologică și diminuarea poluării

Sistematizarea controlată a amplasamentului va asigura stabilitatea terenului și siguranța construcțiilor propuse, precum și evacuarea apelor meteorice.

Pe parcursul construirii se vor prevedea măsuri pentru limitarea emisiilor de praf, zgomot și alte surse de disconfort, prin folosirea unor utilaje silențioase care reduc la minim incidența asupra factorilor de mediu.

Din acest punct de vedere, se estimează că impactul este relativ redus și local, atât pe perioada execuției cât și a exploatării.

La terminarea lucrărilor de construire se va asigura salubritatea întregului amplasament, inclusiv a celor adiacente, prin eliminarea tuturor materialelor și resturilor rezultate din execuția obiectivului.

Colectarea și evacuarea apelor uzate, precum și modul de depozitare a deșeurilor constituie mijloace moderne de prevenire a oricărui factor de risc privind securitatea și confortul actualilor vecini și a viitorilor utilizatori.

Astfel, deșeurile menajere (birouri) vor fi colectate selectiv în recipiente (containere) inscripționate și vor fi evacuate prin firme de salubritate autorizate.

Deșeurile industriale (uleiuri și anvelope uzate) vor fi depozitate selectiv în vederea revalorificării prin firme de profil.

- Soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi

Conform RGU, Anexa 6, pct. 6.9. (asimilat) – pentru construcțiile industriale vor fi prevăzute spații verzi în procent de minim 20% din suprafața terenului.

Data fiind funcțiunea obiectivului și necesitatea unor spații largi de manevră, zona verde va putea fi amenajată pe o suprafață la sol mai restrânsă.

Diferența de spații verzi necesară va putea fi suplinită prin amenajarea unor „grădini de fațadă”, un sistem foarte modern și estetic de asigurare a necesarului de zone plantate în situația deficitului de spațiu.

În cazul obiectivului propus, spațiile verzi au fost localizate perimetral și au ca scop atenuarea impactului produs de circulația mijloacelor de transport în cadrul incintei (gaze, praf, mirosuri, etc.).

- Regimul de construire (alinierea și înălțimea construcțiilor, indicatori urbanistici)

Așa cum am precizat, obiectivul principal – hala service auto – va fi poziționat în zona median – nordică a amplasamentului, iar anexele funcționale (copertina reparații / spălătorie, depozit ulei și depozit anvelope) pe cele două laturi vestice, cu respectarea Codului civil.

Toate construcțiile din incintă vor fi amplasate în regim izolat.

- Retragerea minimă a construcțiilor (edificabil) :

- 2,00 m / aliniament existent la drum incintă industrială
- 2,00 m / de celelalte limite ale terenului

- Înălțimea construcțiilor :

Obiect	1	2	3	4	5
Carcateristici constructive	Hala reparații auto + sediu administrativ	Cabina poartă	Cop. reparații (spălătorie)	Dep. anvelope uzate	Dep. ulei uzat
- nr. niveluri	P înalt, mezanin	P	P	P	P
- H coamă (mp)	7.50 (10,00m pt elemente decorative)	3,00	8,50	4,70	4,70
- H cornișă (mp)	6.10	2,20	5,85	3,80	3,80

- Indicatori urbanistici rezultați în incinta studiată (7370 mp) :

- POT : 13,62 %
- CUT : 0,16

Notă : Se constată că – prin realizarea noului obiectiv în cadrul parcelei studiate (7370 mp) - se respectă indicatorii urbanistici maximali stabiliți prin PUG aprobat pentru UTR nr. E – 15, respectiv :

- POT = 60 %
- CUT = 1,5.

- Asigurarea utilităților

Construcția va fi branșată la rețelele existente în zonă : energie electrică, apă, canalizare, gaze, telecomunicații .

Astfel, deșeurile menajere (birouri) vor fi colectate selectiv în recipiente (containere) inscripționate și vor fi evacuate prin echipajele de salubritate urbană.

Deșeurile industriale (uleiuri și anvelope uzate) vor fi depozitate selectiv în vederea revalorificării prin firme de profil.

- Bilanț teritorial, în limita amplasamentului studiat

SUPRAFEȚE	mp	%
TOTAL TEREN	7370,00	100,00
CONSTRUCȚII	1004,10	13,62
CIRCULAȚII	4891,90	66,38
SPAȚII VERZI	1474,00	20,00

- Tipul de proprietate

Cu excepția străzilor înscrise în nomenclatorul stradal, toate terenurile din zona industrială sunt proprietăți particulare (inclusiv drumurile de acces dintre acestea).

CAPITOLUL 5 – CONCLUZII

- Prin PUD s-a demonstrat posibilitatea amplasării și funcționării obiectivului pe terenul studiat, cu respectarea prevederilor din PUG aprobat referitoare la :

- indicatori urbanistici maximali (POT = 60%; CUT = 1,5)
- retragerile față de drumuri și limitele de proprietate (Cod civil)
- recomandările din studiul geotehnic, etc.

- 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 lucrărilor aferente obiectivului propus.

Întocmit,
arh. Andrea Aluchi