

MEMORIU TEHNIC faza P.U.D.

1. Introducere:

La solicitarea beneficiarului **S.C. CARBOCHIM S.A.** și în baza C.U. nr. 1444 din 27.12.2016, se întocmește prezenta documentație în vederea obținerii avizului C.T.A.T.U. și H.C.L. pentru obiectivul:

INTOCMIRE SI AVIZARE PUD - CONSTRUIRE HALA METALICA SI IMPREJMUIRE TEREN

B-dul București, nr. 64, Ploiești, jud. PRAHOVA

2. Date de recunoaștere a investiției

Denumire:

**INTOCMIRE SI AVIZARE PUD - CONSTRUIRE HALA METALICA SI IMPREJMUIRE
TEREN**

Amplasament:

B-dul București, nr. 64, Ploiești, jud. PRAHOVA

Beneficiar:

S.C. CARBOCHIM S.A.

str. P-ta 1 Mai, nr. 3, mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj

Proiectant:

B.I.A. MARINESCU IOANA MIRUNA

b-dul 21 Decembrie 1989, nr. 140/194, Cluj-Napoca, CLUJ

Faza:

P.U.D. - PLAN URBANISTIC DE DETALIU

Nr. Documentație:

P17/2016

Data:

03/2017

2.1 Obiectivul lucrării:

La solicitarea beneficiarului **S.C. CARBOCHIM S.A.** s-a studiat posibilitatea construirii unui hale de depozitare, amenajarea incintei și realizarea împrejmuirii, pe terenul proprietate privată din B-dul București, nr. 64, mun. Ploiești, jud. Prahova, CF 122007, CAD 3098.

Prin prezenta documentație se vor reglementa indicii urbanistici de ocupare ai terenului, regimul de înălțime, accesele și amenajarea parcărilor aferente funcțiunii propuse.

2.2 Încadrare în localitate:

Conform **C.U. nr. 1444 din 27.12.2016:**

- **Regimul juridic:**

Imobil este situat în **intravilanul mun. Ploiești**, în afara perimetrului de protecție a valorilor istorice și arhitectural-urbanistice.

Conform PUZ Zona Hipodrom, terenul este situat în zona de protecție trasee echipamente edilitare propuse pentru deviere, zona de "Poartă", intrarea principală în oraș, zona de aliniament cu plantații importante, obligatoriu de realizat în limitele retragerilor de la aliniament.

Imobilul este **proprietatea privată a societății S.C. CARBOCHIM S.A.**, conform CF 122007.

Accesul pe parcelă se realizează din B-dul București (DN1).

- **Regimul economic:**

Folosința actuală: - **curți construcții**

Destinația stabilită prin PUZ: M-zonă mixtă- predominant, M2- subzonă mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu. Zonă cu plantații obligatoriu de realizat în limitele retragerilor de la aliniament. Terenul se încadrează în zona valorică B, conform HCL nr. 202/2012.

- **Regimul tehnic:**

Terenul se încadrează în U.T.R. - S-8a cu:

S teren CF = 1050 mp, front la B-dul București 19,41 ml

POT max 45%

CUT max 4

Echiparea cu utilități - Terenul beneficiază de toate rețelele edilitare publice, existente în zonă.

2.3 Concluziile studiului geotehnic:

Lucrarea se încadrează în **categoria geotehnică = 2, zonă de risc geotehnic moderat**, conform normativului NP 074-2014.

Sucesiunea litologică traversată prin forajul F.G.1:

- 0.00/-0.70 - material de umplutura eterogen, necompactat controlat
 - -0.70/-2.50 - praf nisipos argilos de culoare galben-brună, cu pete ruginii, oxizi de Fe și Mn, plasticitate medie, vârtos, compresibilitate mare ($E_{oed2-3} = 10000$ kPa, $e_p = 4,3\%$);
 - -2.50/-3.40 – nisip prăfos de culoare galben-brună, cu pete ruginii, vine calcaroase, plasticitate medie vârtos;
 - -3.40/-6.00 – pietriș poligen cu masă de legătură din nisip fin de culoare galben-brună, îndesare medie;
- NH=-4,10 m

Sucesiunea litologică traversată prin forajul F.G.2:

- 0.00/-0.60 - material de umplutura eterogen, necompactat controlat;
 - -0.60/-2.10 - nisipos argilos de culoare galben-brună, cu pete ruginii, vine calcaroase, plasticitate medie, vârtos, compresibilitate mare ($E_{oed2-3} = 9090$ kPa, $e_p = 4,5\%$);
 - -2.10/-3.20 – nisip prăfos de culoare galben-brună, cu pete negre, vine calcaroase, plasticitate medie, vârtos;
 - -3.20/-6.00 – pietriș poligen cu masă de legătură din nisip fin de culoare cenușiu-verzuie, îndesare medie;
- NH=-4,00 m

Din punct de vedere geomorfologic, perimetrul investigat este localizat în zonă plană, aparținând Câmpului Târgoviște-Ploiești; local nu se manifestă alunecări de teren, sau procese erozionale.

- **adâncimea de îngheț** 80-90 cm conf. STAS 6054/77
- **adâncimea optimă de fundare** – fundare pe nisipul prăfos, la adâncime minimă de -1,00 m, sub adâncimea de îngheț
- **apă subterană** – nivelul freatic s-a întâlnit în foraje la -4,10 m respectiv 4,0 m; Conform SR EN 206-1, apa nu prezintă agresivitate
- **date seismice** în termeni de perioada de control (colț) a spectrului de răspuns, $T_c = 1,6$ s, iar după zonarea în termeni de valori de vârf ale accelerației terenului de proiectare $a_g = 0,35g$

3. Situația existentă

3.1 Încadrarea în municipiu:

Terenul este situat la nr. 64, B-dul București, în **intravilanul municipiului Ploiești**, în afara perimetrului de protecție a valorilor istorice și arhitectural-urbanistice.

3.2 Caracteristicile parcelei:

Conform **C.F. nr. 122007** terenul în studiu are o **suprafață de 1050 mp** și formă regulată.

Imobilul studiat se învecinează:

- la nord-est, B-dul București (DN1) - domeniu public – pe un tronson de **19,41 ml.**
- la sud-est, B-dul București nr. 66 - parcelă proprietate privată a S.C. Tessuti Fiorentini, teren cu construcție - pe un tronson de **51,59 ml.** Pe această parcelă se găsește o un atelier cu regim de înălțime P+2.
- la sud-vest, drum de exploatare - domeniu public – pe un tronson de **20,43 ml.**
- la nord-vest – B-dul București nr. 62 - parcelă proprietate privată a S.C. Farma Vet, teren cu construcție – pe un tronson de **52,61 ml.** Pe această parcelă se găsește o clădire de birouri P+1.

Terenul este plat.

3.3 Analiza fondului construit:

Pe parcela în studiu se găsește o construcție D+P cu rol de locuință (C1), având Sc de 160 mp, Sd de 320 mp și Su de 280 mp. Se dorește demolarea construcției existente C1 în vederea construirii unei hale metalice, cu regim de înălțime parter. S-a cerut un certificat de urbanism pentru **DESMINTĂRE LOCUINȚĂ C1** (C.U.nr. 1205 / 08.11.2016), iar documentația tehnică de demolare este în curs de aprobare, astfel **terenul va deveni liber de construcții.**

3.4 Căi de comunicație:

Accesul auto/pietonal pe parcelă se face din B-dul București (DN1). Acesta are o anvergură de aproximativ 6,00 m, reprezentând atât accesul auto cât și cel pietonal.

3.5 Rețelele edilitare:

Terenul beneficiază de toate rețelele edilitare publice existente în zonă.

3.6 Regimul de proprietate:

Terenul în studiu este proprietate privată a beneficiarului, S.C. CARBOCHIM S.A., conform C.F. 122007.

3.6 Concluzii:

Construirea unei hale metalice și împrejmuirea terenului studiat este fezabilă.

4. Situația propusă/ Reglementări

4.1 Descrierea soluției:

Se dorește construirea unei hale metalice, parter și împrejmuirea terenului proprietate privată a beneficiarului. Hala va avea funcțiunea de depozitare de materiale abrazive, producția acestor materiale făcându-se exclusiv la sediul din localitatea Cluj-Napoca, județul Cluj.

Construcția nou propusă se va realiza respectând prevederile Regulamentului General de Urbanism, Codului Civil și cerințele Inspectoratului pentru Situații de Urgență, dar și asumând situația existentă.

4.2 Regimul de aliniere:

Astfel retragerile propuse față de aliniamente și limitele de proprietate vor fi:

- Față de axul drumului național DN1 (B-dul București), o retragere de minim 30,0 ml, **propus 30,0 ml**
- Față de aliniament (limita nord-estică) **propus 15,40 ml**
- Față de limita nord-vestică către parcela vecină – teren cu construcții, o retragere de minim H/2 (respectiv 2,30 m pentru înălțimea la cornișă de 4,60 m a construcției propuse), **propus 3,0 ml**
- Față de limita sud-vestică către drumul de exploatare – retragere minimă dată prin PUZ H/2, dar nu mai puțin de 6,0 ml, **propus 16,42 ml**
- Față de limita sud-estică către parcela vecină – teren cu construcții, o retragere de minim H/2 (respectiv 2,30 m pentru înălțimea la cornișă de 4,60 m a construcției propuse), **propus 4,7 ml**

Clădirea propusă ajunge la o **cotă cornișă de 4,60 m** de la trotuar. Retragerea propusă permite conformarea clădirii până la cota +6,00 m de la trotuar.

4.3 Organizarea circulației:

Accesul auto rămâne neschimbat, se face din drumul național DN1 (B-dul București), latura nord-estică a parcelei.

Acesta va presupune o alee betonată către zona de parcare, dimensionată pentru 3 autoturisme și pentru parcare a unui autovehicol de dimensiune mare. Accesul pietonal se va realiza dinspre același drum. Intrarea și ieșirea de pe parcelă se vor face simplu cu marcaj de STOP și cedarea trecerii pentru utilizatorii drumului național.

	Maxim în UTR S-8a	EXISTENT	PROPOS
Regim de înălțime	-	-	P
Arie construită	-	0 mp	240 mp
Arie desfășurată	-	0 mp	240 mp
P.O.T.	45 %	0 %	22,86 %
C.U.T.	4	0	0,23

4.4 Bilanț teritorial:

Nr criteriu	UTILIZAREA TERENULUI	EXISTENT		PROPUS	
		MP	%	MP	%
1	CONSTRUCȚII	0,00	0,00	240,00	22,86
2	CIRCULAȚII PIETONALE	0,00	0,00	61,50	5,86
3	CIRCULAȚII AUTO	0,00	0,00	379,27	36,12
4	PARCARI AMENAJATE LA SOL	0,00	0,00	38,17	3,64
5	SPATII VERZI AMENAJATE	0,00	0,00	331,06	31,53
6	TEREN VIRAN	1.050,00	100,00	0,00	0,00
	TOTAL	1.050,00	100,00	1.050,00	100,00

		EXISTENT	PROPUS
1	S desfasurata	0,00	240
2	Volum	0,00	960
3	POT	0,00 %	22,86 %
4	CUT	0,00	0,229
5	CUV	0,00	0,91
6	Regim de inaltime	-	P
7	S utila	0,00	216
8	Locuri de parcare	-	3 autoturisme + 1 autovehicol dimensiune mare

4.5 Mobilier urban și plantații:

Se propune amenajarea spațiului rămas liber cu gazon și plantarea unor copaci în aliniament pe zona de acces, latura nord-estică.

4.6 Echiparea edilitară:

Construcția se va racorda la toate rețelele existente în zonă.

4.7 Concluzii:

Nu există consecințe notabile. Hala va avea funcțiunea de depozitare, prin urmare numărul de participanți la trafic nu va suferi o majorare. Funcțiunea propusă se încadrează în prevederile zonei.

Proiectantul consideră oportună investiția.

Această documentație a fost întocmită în conformitate cu prevederile "Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul – cadru al planului urbanistic de detaliu – (indicativ G.M. 009 – 2000)"

Lucrările se vor executa cu o firmă de specialitate, respectându-se întocmai proiectul de execuție ce se va supune autorizării.

Cluj-Napoca,
10.2017

întocmit,
arh. Miruna Marinescu