

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 : **STUDIU DE OPORTUNITATE**
- 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 studiului

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.***

CAPITOLUL 2 – SITUAȚIA EXISTENTĂ

2.1. Încadrarea în teritoriu

Terenul este situat în spatele stației de carburanți PETROM de pe Șoseaua Vestului și al supermarketului KAUF LAND de pe str. Gh. Gr. Cantacuzino.

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

- la N : teren NC 131161 (SC PROFESIONAL AUTO SRL)
- la E : drum betonat
- la S : str. Târgoviștei
- la V : teren NC 142109, lot 2

2.2. Construcții existente

- 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

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 certificatul de urbanism nr. 96/20.02.2017 în vederea demolării

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

2.3. Accese, echipare edilitară

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

• Zona studiată beneficiază de echipare tehnico-edilitară completă : energie electrică, telefonie, apă, canalizare, gaze.

2.4. Prevederi ale PUG aprobat (succint)

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

3.1. Construcții 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 a materialelor de construcții, inclusiv pentru produsele proprii.

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 metalice în care funcționează spațiile comerciale.

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

3.1. Propuneri urbanistice

- atribuire indicatori urbanistici maximi în incinta studiată :
 - POT = **60 %**
 - CUT = **1,5**
 - Regim de înălțime = **P+2** (Hmax clădiri = 12 m); pt. instalații și utilaje se admit și înălțimi mai mari
- terenul va aparține unui nou UTR, respectiv **UTR N – 1a1**
- retragerea construcțiilor :
 - 3,00 m / aliniamentele existente la str. Târgoviștei și drumul betonat
 - 3,00 m / limita de vest (NC 142109)
 - 0,60 m / limita de nord (NC 131161)
- accese, diferențiat :
 - din drumul betonat : pentru marfă
 - din str. Târgoviștei : pentru clienți și personal
 - spații de parcare : exclusiv în incintă
- spații verzi : plantații decorative în procent de 20 % din suprafața incintei
- utilități : racordare la rețelele edilitare existente în zonă
- împrejmuiri : opace, spre vecinătăți (H = 2,0 m)

CAPITOLUL 5 – OPORTUNITATEA INVESTIȚIEI

Intenția beneficiarului de a reamenaja și extinde clădirile din incintă în vederea înființării unui mare depozit de materiale de construcții va conduce la asanarea zonei și la schimbarea imaginii vechilor imobile anoste din beton prin apariția unor volume spațiale adecvate noilor funcțiuni.

Se estimează un trafic zilnic de maxim 20 autoturisme, 3 furgonete de 3,5 t și 1 tir.

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