

## MEMORIU DE PREZENTARE

### CAPITOLUL 1 – INTRODUCERE

#### **1.1. Date de recunoaștere a documentației**

- Denumire proiect : **SCHIMBARE DESTINAȚIE TEREN (17221 mp) DIN „ZONĂ GOSPODĂRIE COMUNALĂ” ȘI „ZONĂ LOCUINȚE” ÎN „ZONĂ UNITĂȚI INDUSTRIALE ȘI SERVICII” PENTRU CONSTRUIRE ȘI DOTARE SPAȚIU DE PRODUȚIE NEPOLUANT, CONSTRUIRE ȘI DOTARE CLĂDIRE BIROURI, AMENAJARE INCINTĂ**
- Amplasament : municipiul **PLOIEȘTI**, str. Narciselor nr. 5-7
- Faza proiectare : **STUDIU DE OPORTUNITATE**
- Beneficiar : **SC DAN SEPSI SRL**, sediu : mun. Ploiești, str. Gh. Doja nr. 148, bl. A2, et. 9, ap. 74  
repr. adm. unic Georgescu George Iulian
- Proiectant : **SC ARHIZANE PLAN SRL**
- Nr. pr. / data : **22 / mai 2020**

### CAPITOLUL 2 – SITUAȚIA EXISTENTĂ

#### **2.1. Situația juridică**

Imobilul (NC 4151 – teren în suprafață de 17221 mp și construcțiile C1÷C16) este situat în intravilan fiind, proprietatea SC DAN SEPSI SRL conform contractului de vânzare nr. 1979/17.05.2017 autentificat de SPN EQUITAS din mun. Ploiești și ECFI emis de OCPI Ploiești.

##### **Notă :**

- Indicatori urbanistici existenți : POT = 16,22 %; CUT = 0,16  
Toate construcțiile și amenajările existente vor fi demolate, cu excepția corpurilor C7 – birouri (260 m) și C11 – hală reparații (Sc = 1223 mp), care își păstrează funcțiunea.
- Indicatori urbanistici după demolare :
  - POT = 7,61 %; CUT = 0,07
- Terenul astfel eliberat va fi utilizat pentru amplasarea unei hale industriale având ca obiect de activitate montarea de caroserii pentru toate tipurile de autovehicule.

**Investiția se va realiza cu fonduri europene.**

#### **2.2. Încadrarea în localitate**

Imobilul este situat în Cartierul Bereasca, pe amplasamentul fostului RAACFL (Regia Autonomă Apă Canal și Fond Locativ), devenit SC SALUB SA. Vecinătăți teren studiat :

- la N : str. Lămâiței
- la E : NC 130902 și NC 128023 (fostul ANCOSTAR)
- la S : str. Gârlei
- la V : str. Narciselor, NC 142862 și proprietăți particulare

#### **2.3. Accese, echipare edilitară**

- Terenul are acces direct la :
  - str. Narciselor, profil „A – A” (cca 9,50 m între aliniamente cu 6,00 m parte carosabilă, asfalt)
  - str. Gârlei, profil „B – B” (cca 12,00 m între aliniamente cu 6,00 m parte carosabilă, parțial asfalt)
- În zonă sunt rețele de : energie electrică, apă, canalizare, gaze și telefonie.

### CAPITOLUL 3 – PREVEDERI DIN PUG APROBAT

Conform PUG aprobat, amplasamentul este situat în **UTR E – 5**, parțial în :

- zona rezidențială cu clădiri mici P, P+1 și funcțiuni complementare – „L” (795 mp)
- zona gospodărie comunală - „GC”, subzona salubritate – „GCs” (16626 mp), cu indicatori urbanistici maximali (valabil pentru toate zonele funcționale din UTR E - 5) :
  - POT = 35%
  - CUT = 1,05
  - RÎ = P+2
- zona de protecție a infrastructurii feroviare (parțial)

### CAPITOLUL 4 – PROPUNERI

Toate construcțiile și amenajările existente în incintă vor fi demolate, cu excepția corpurilor C7 – birouri (260 mp) și C11 – hală reparații (1223 mp), care își vor menține actualele funcțiuni.

Pe terenul astfel eliberat se va amplasa – în această etapă – o hală industrială 45,70 x 34,30 m pentru desfășurarea unor activități nepoluante : carosare / recarosare autovehicule comerciale și utilitare de toate tipurile și service auto.

• Compartimentare :

- la parter :
  - zona de producție : hală carosare, ateliere, magazie
  - zona administrativă : recepție, birouri, spații tehnice, grupuri sanitare
- la mezanin :
  - zona administrativă : birou director, secretariat, sală ședințe, sală pregătire, sală mese, grupuri sanitare
  - zona anexe pt. angajați : sală mese, oficiu, vestiare și grupuri sanitare
- Caracteristici constructive : fundații beton, structură metalică, închideri panouri sandwich
- Indicatori spațiali hală (informativ) :
  - suprafața construită = 1739,00 mp
  - suprafața desfășurată = 2046,00 mp
  - înălțime la coamă = + 9,50 m
- Indicatori urbanistici rezultați (inclusiv corpurile C7 și C11) - informativ :
  - POT = 18,71 %
  - CUT = 0,20
- Amplasare în teren : spre latura de SV, cu acces direct din str. Gârlei.
- În incintă se vor mai putea amplasa și alte obiective care au legătură cu tipul de activitate :
  - ITP
  - spălătorie auto
  - stație alimentare
  - spații cazare muncitori
  - birouri

precum și :

- alei carosabile și pietonale, platforme, parcări autovehicule de toate tipurile
- spații verzi decorative și plantații de protecție

**Notă** : La amplasarea halei în teren s-au avut în vedere :

- realizarea unui acces cât mai direct la noul obiectiv
- direcționarea transportului greu pe o strada cu traficul cel mai redus
- neafectarea zonei rezidențiale de pe str. Narciselor
- eventualitatea dezmembrării incintei strict pentru noul obiectiv și terenul aferent.

În acest scop, prin prezenta documentație se propune :

- schimbare destinație teren (17221 mp) din zonă gospodărie comunală – „GC” și zona locuințe – „L” în „**zona unități industriale (nepoluante) și servicii**” – „In / IS”, pentru care se propune atribuirea unor indicatori urbanistici maximali adecvați acestor funcțiunilor, respectiv :

- **POT = 50 %**
- **CUT = 1,5**
- **RÎ = P+2**

- retragerea construcțiilor (informativ) :

- 9,00 m / ax str. Narciselor, respectiv 3,00 m / aliniament (profil „A – A”)
- 16,00 m / ax str. Gârlei, respectiv 10,00 m / aliniament (profil „B – B”) \*
- 2,00 m / celelalte laturi ale incintei

\* s-a avut în vedere zona de protecție a infrastructurii feroviare (20 m)

- spații verzi : decorative și plantații de protecție (minim 20 % din suprafața incintei)

- utilități :

- alimentare cu energie electrică, apă și gaze : extindere rețelele existente în incintă / racordare directă la rețelele din zonă
- evacuare ape uzate menajere : racordare la conducta de canalizare publică stradală

- se mențin reglementările din PUG aprobat pentru celelalte zone incluse în UTR E-5 (încadrare funcțională, indicatori urbanistici maximali, retrageri, etc.)

## CAPITOLUL 5 – OPORTUNITATEA INTERVENȚIEI URBANISTICE

Prin acest demers se fructifică un teren neexploatat, inițiativă ce va contribui la valorificarea potențialului zonei prin restructurarea urbanistică, în condițiile asigurării parametrilor moderni de echipare tehnico - edilitară și a unui mediu adecvat acestei funcțiuni.

Se estimează un trafic moderat, atât în perioada execuției (transport materiale, muncitori) cât și în timpul exploataării, generat de circulația autovehiculelor de toate categoriile și gabaritele care vor fi supuse operațiunilor de carosare / recarosare.

Mențiune specială : Toate lucrările privind realizarea obiectivului (construcții, infrastructură, amenajări), inclusiv cele legate de proiectare (urbanism, arhitectură, avizare, aprobare) vor fi suportate în totalitate de către investitor.

Întocmit,  
**arh. Andreea Aluchi**