

MEMORIU JUSTIFICATIV

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

- Denumirea lucrarii: PUD – AMPLASARE MODULE PVC IN PIATA MALU ROSU
- Amplasament: PIATA MALU ROSU - STR. ALEEA PROFESORILOR
- Faza de proiectare PLAN URBANISTIC DE DETALIU
- Initiator: SC HALE SI PIETE SA
- Elaborator SC SGU PLOIESTI SRL
- Data elaborarii OCTOMBRIE 2013

1.2. OBIECTUL LUCRARI

La comanda initiatorului SC HALE SI PIETE SA s-a intocmit documentatia PUD - «AMPLASARE MODULE PVC IN PIATA MALU ROSU» PLOIESTI, str. ALEEA PROFESORILOR.

O mare parte din vechea copertina ce acoperea Piata Malu Rosu a fost distrusa de un incendiu. Societatea Hale si Piete a demarat un proces de refacere si modernizare al acestei piete. Proiectul unei noi copertine pe structura metalica a primit autorizatie de construire si au fost demarate lucrarile de realizare a acesteia.

Obiectul prezentului PUD il constituie modul de amplasare in incinta pietei a tarabelor si a spatiilor comerciale existente ce se mentin dar si a unor spatii comerciale noi ce se vor amenaja.

Terenul ocupat de piata are o suprafata de 933mp (conform planurilor vizate de OCPI) si este administrat si exploatat de SC HALE SI PIETE SA, conform contractului 14432 din 6 iulie 2009 incheiat cu Municipiul Ploiesti.

1.3. GENERALITATI

Documentatia de fata este elaborata in conformitate cu Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul cadru al Planului Urbanistic de Detaliu - Studiu de Amplasament (PUD-SA), aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 37N din 08.06.2000.

- PUD – ul reprezinta documentatia de amplasare, dimensionare, conformare si servire edilitara a unui obiectiv pe o parcela.

- PUD – ul are caracter de reglementare specifica si se elaboreaza pentru aprofundarea prevederilor din PUG corelate cu conditionarile din Certificatul de Urbanism.
- Dintre scopurile si obiectivele urmarite prin PUD amintim:
 - facilitatea elaborarii proiectelor ulterioare de investitii
 - reabilitarea unor zone din intravilan
 - valorificarea in scop economic social sau utilitar a terenurilor din intravilanul localitatilor.
- PUD – ul trebuie sa abordeze si sa cuprinda reglementari cu privire la:
 - regimul juridic al terenului
 - compatibilitatea functiunilor
 - relatii functionale si estetice
 - accesibilitatea si racordarea la retele

Acest proiect s-a realizat avand la baza ridicari topografice intocmite conform legii 453 / 2001.

2. INCADRAREA IN LOCALITATE

2.1. CONCLUZII DIN DOCUMENTATII DEJA ELABORATE

SITUAREA OBIECTIVULUI IN LOCALITATE

Amplasamentul studiat in prezenta documentatie se incadreaza in UTR N 3 din Planul Urbanistic General al municipiului Ploiesti.

Planul Urbanistic General PUG si Regulamentul Local de Urbanism RLU ale municipiului Ploiesti au fost avizate si aprobate in decembrie 1999 de catre Consiliul Local al municipiului cu hotararea 209.

Prevederile din PUG pentru aceasta zona sunt POT_{max}=50% si CUT_{max}=1,5, terenul fiind incadrat din punct de vedere functional in zona rezidentiala cu cladiri cu mai mult de 2 niveluri- locuinte colective, inclusiv functiuni complementare.

3. SITUATIA EXISTENTA

3.1. LIMITE SI VECINATATI

Terenul studiat are o suprafata de 933mp, este proprietate publica a Municipiului Ploiesti si a fost concesionat de catre SC HALE SI PIETE SA. Acest teren se afla situat pe str. Aleea Profesorilor fiind incadrat astfel :

In partea de nord Scoala nr. 28

In partea de est str. Aleea Profesorilor

In partea de sud spatii comerciale aflate in proprietatea SC Mercur SA

In partea de vest allee apartinand domeniului public

In partea de nord-vest Bl. 31G de pe str. Magurii

3.2. ACCESIBILITATE

Terenul studiat in prezenta documentatie este accesibil auto si pietonal din strada Aleea Profesorilor, dar si din str. Magurii, iar accesul pietonal se mai realizeaza si din celelalte zone adiacente amplasamentului.

3.3. OCUPAREA TERENULUI

Actualmente pe terenul studiat se afla cateva constructii si amenajari mai vechi ce adapostesc o serie de spatii comerciale. In partea centrala a amplasamentului se afla o parte din fosta copertina a pietei ce a fost reparata si consolidata.

In partea de sud se afla in constructie un nou tronson de copertina ce va acoperii intreaga jumatate de sud a pietei.

Intreaga suprafata a pietei este asfaltata.

3.4. CARACTERUL ZONEI, ASPECTUL ARHITECTURAL URBANISTIC, DESTINATIA CLADIRILOR

In zona in care se afla terenul analizat in prezentul studiu, fondul construit este reprezentat in mare masura de locuinte colective cu regimul de inaltime de P+4, dar si o serie de constructii ce adapostesc functiuni complementare locuirii ; complexul comercial Malu Rosu si scoala nr. 28. Constructiile din zona sunt cladiri realizate inainte de 1989 din prefabricate de beton si nu prezinta o valoare arhitecturala deosebita, dar sunt intr-o stare destul de buna.

3.5. CONCLUZIILE STUDIILOR GEOTEHNICE

- Terenul este plan, orizontal si perfect stabil
- Terenul este lipsit de riscuri naturale
- Terenul este considerat bun de fundare
- Nivelul apei subterane este situat sub adancimea de 6.00 m
- Conditii seismice in conformitate cu Normativului P100/1-2006

zona cu acceleratia terenului pentru proiectare avand componenta orizontala a miscarii terenului $a_g = 0.28g$ si perioada $T_c = 1,0$ sec.

Terenul pe care urmeaza a fi amplasate constructiile propuse nu prezinta nici un fel de probleme

3.6. ANALIZA FONDULUI CONSTRUIT

Asa cum aminteam mai sus fondul construit al zonei studiate este reprezentat de locuintele colective cu regimul de inaltime de P+4 realizate din materiale durabile. La acestea se adauga si copertina pietei ce va adapostii tarabele destinate vanzarii legumelor si fructelor aflata acum in reconstructie. Chioscurile aflate in incinta pietei sunt constructii metalice usoare sau module din PVC si geam termoizolant.

3.7. TIPUL DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR

Terenul studiat in acest proiect are o suprafata de 933mp si este proprietatea publica a Primariei Municipiului Ploiesti si a fost conscesionat de SC HALE SI PIETE SA .
(conf. HCL nr.84 din 27 mai 2005)

3.8. ECHIPARE EDILITARA

In incinta pietei sunt prezente retele de alimentare cu apa , retea de canalizare si retea de alimentare cu energie electrica. In vecinatatea amplasamentului pietei se afla si o retea de alimentare cu energie termica.

4. REGLEMENTARI

4.1. OBIECTIVE NOI SOLICITATE

Beneficiarul acestui studiu, SC HALE SI PIETE SA doreste refacerea si reorganizarea Pietei Malu Rosu. Pe langa spatiile comerciale ce nu au fost afectate de incediu si vor fi mentinute , se doreste amenajarea unor spatii comerciale similare cu cele distruse.

Modul de amplasare si conformare a noilor constructii si amenajari din cadrul zonei studiate precum si modul de rezolvare a circulatiei pietonale au fost proiectate astfel incat activitatiile desfasurate in cadrul pietei sa se desfasoare in conditii optime, si intreg ansamblul sa prezinte o imagine unitara si agreabila.

4.2. FUNCTIONALITATEA, AMPLASAREA SI CONFORMAREA CONSTRUCTIILOR

Se propune amenajarea unor module moderne realizate unitar din acelasi tip de materiale si cu aceleasi caracteristici spatial volumetrice.

Spatiile nou propuse vor fi amplasate sub noua copertina ce se afla in constructie si vor fi realizate sub forma unor module din tamplarie PVC cu geam termoizolant. Vor fi realizate 8 module cu o latime de 3.00m si lungimi variabile amplasate grupat la limita de sud-vest a pietei, 5 cu latimea de 2m si lungimi variabile in partea de est a pietei si un modul amplasat izolat in afara copertinei pietei in partea de nord est a parcelei concesionate.. Inaltimea acestor constructii va fi de 3,00m. Cele 2 tronsoane de 8 si

respectiv 5 module vor fi amplasate pe cate un un radier general de beton. Pentru modulul amplasat in afara copertinei s-a obtat pe solutia cu picioruse metalice de sustinere.

Cel de-al optulea modul din sirul celor 8 amplasate in partea de sud-vest va fi folosit ca si birou al sefului de piata. Se va realiza si o amenajare pentru cantarul cumparatorului.

Pe structura de sustinere a copertinei noi se va monta si o inchidere perimetrala realizata din panouri usoare termoizolante.

4.3. CAPACITATE, SUPRAFATA DESFASURATA

Prin solutia adoptata in prezentul studiu se propune mentinerea constructiilor metalice si a modulelor PVC existente in partea de nord si nord-vest a pietei, zona ce nu a fost afectata de incendiu si amplasarea unui numar de 9 module noi de PVC la limita de sud-vest si cea de sud-est a pietei.

De asemenea se propune si amplasarea de tarabe moderne pentru vanzarea legumelor si fructelor mentinandu-se culoare de circulatie pentru cumparatori cuprinse intre 1,80m si 3.00m.

Suprafata totala a noilor module si amenajari va fi de **108mp**.

Suprafata totala construita in incinta pietei inclusiv spatiul ocupat de tarabe este de **348mp**.

BILANT TERITORIAL

	mp	%
Suprafata ocupata de constructii si amenajari	348	37,3
Circulatii	585	62,7
TOTAL	933	100,0

4.4. INTEGRAREA NOILOR CONSTRUCTII, INTERVENTII ASUPRA CLADIRILOR EXISTENTE

Prin regimul de inaltime si aspectul exterior, noile amenajari si constructii nu vor altera imaginea spatiului pietei ci dimpotriva o vor imbunatatii, aspectul actual al amenajarilor existente necesitand interventii de renovare.

4.5. CIRCULATIILE CAROSABILE SI PIETONALE

Circulatiile auto si pietonale de pe strazile adiacente amplasamentului nu vor fi afectate cu nimic, acestea realizandu-se ca si pana acum. In ceea ce priveste circulatia pietonala din cadrul terenului supus reamenajarii, aceasta va fi imbunatatita.

Accesul auto pentru aprovizionarea se va realiza atat din str. Aleea Profesorilor cat si din aleea de acces la locuintele colective din partea de vest a amplasamentului studiat.

4.6. OCUPAREA SI UTILIZAREA TERENULUI

Prin Regulamentul Local de Urbanism al Planului Urbanistic General al municipiului Ploiesti, se propun pentru zona situata in U.T.R. N 3 urmatoarele valori pentru:

- Procentul de ocupare al terenului = 50%
- Coeficientul de utilizare al terenului =1.5

Indicatorii urbanistici noi propusi vor fi POT= 37,3%, CUT=0,37

Pentru calcularea indicatorilor urbanistici suprafata construita a fost considerata suprafata ocupata efectiv de constructiile si amenajarile din cadrul pietei si nu toata suprafata acoperita si inchisa a pietei.

4.7. ASIGURAREA UTILITATILOR

Cele 7 module amplasate in partea de sud-vest in vecinatatea cladirii Complexului Malu Rosu vor fi bransate la reseaua publica de distributie a apei, a energiei electrice precum si la reseaua de canalizare. Intrucat pe amplasamentul pe care urmeaza a fi construite aceste module exista 2 retele subterane de 0.4kv, va fi necesara fie devierea acestora pe un nou traseu, fie mentinerea acestora pe pozitiile actuale, solutia urmand a fi stabilita la faza de autorizatie de construire de comun acord si in conformitate cu avizul SC Electrica SA.

Celelalte 7 module propuse a se realiza vor fi bransate doar la reseaua de alimentare cu energie electrica.

4.8. REGIMUL JURIDICA AL TERENURILOR

Terenul cu o suprafata de 933mp pe care urmeaza a fi amplasate noile amenajari este proprietatea publica a Municipiului Ploiesti si a fost concesionat catre societatea SC HALE SI PIETE SA. (conform contractului de delegare de gestiune prin concesiune a serviciului public de intretinere, adminstrare si exploatare a pietelor – contract nr. 14432 din 6-07-2009.

5. CONCLUZII

5.1. CONSECINTELE REALIZARII OBIECTIVULUI PROPU

Dat fiind faptul ca in momentul de fata zona studiata sufera la capitolul estetic si functional, realizarea noii investitii se va inscrie in masurile de imbunatatire a imaginii urbane dar si in cele de folosire eficienta a spatiului pietei.

5.2. MASURI CE DECURG IN CONTINUAREA PUD

- inaintarea documentatiilor pentru obtinerea avizelor
- inaintarea PUD pentru avizare
- dupa aprobarea PUD urmeaza elaborarea documentatiei pentru eliberarea Autorizatiei de Construire.

Intocmit

Urb. Vladimir Cazan