



MEMORIU DE PREZENTARE

CAPITOLUL 1 – INTRODUCERE

- Denumirea lucrării: **Studiu de Oportunitate privind întocmire PUZ - RIDICARE RESTRICTIE DE CONSTRUIRE SI SCHIMBARE DESTINATIE TEREN DIN ZONA LOCUINTE SI ZONA AMENAJARI PARCARI IN ZONA INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII (S=4509 mp)**
- Amplasament: **municipiul PLOIESTI, șos. Vestului, nr.12**
- Beneficiar: **S.C.REWE PROJEKTENTWICKLUNG S.R.L.**
- Proiectant: **Arh.BOGDAN GEORGESCU**
- Data elaborării: **10. 2012**

1.2. Obiectul documentatiei

Prezenta documentatie Studiu de Oportunitate privind întocmire PUZ- **Ridicare restrictie de construire si schimbare destinatie teren din zona locuinte si zonă amenajări parcări in zona instituții publice și servicii** este o etapa premergatoare in demersurile beneficiarilor.de a moderniza supermarketul existent Penny Market. Documentatia a fost initiata in conformitate cu prevederile Legii 350/2001 cu modificarile si completarile ulterioare, Art. 32.

(1) In cazul in care prin cererea pentru emiterea certificatului de urbanism se solicita o modificare a prevederilor documentatiilor de urbanism aprobate pentru zona respectiva sau daca conditiile specifice ale amplasamentului ori natura obiectivelor de investitii o impun, autoritatea publica locala are dreptul ca, dupa caz, prin certificatul de urbanism:

- c) sa conditioneze autorizarea investitiei de elaborarea unui plan urbanistic zonal, prin grija investitorului privat, in conditiile legii, si de aprobarea acestuia de catre autoritatea publica locala, numai in situatia solicitarii construirii de parcuri industriale, parcuri tehnologice, supermarketuri, hipermarketuri, parcuri comerciale, parcuri culturale, zone de productie, zone de dezvoltare a unor ansambluri rezidentiale noi, infrastructura de transport, in situatia extinderii intravilanului localitatii cu cel putin 10.000 m2 pentru functiuni de locuire sau cu cel putin 5.000 m2 pentru functiuni de servicii sau productie; coroborat cu

(2) Pentru situatiile prevazute la alin. (1) lit. c), initierea planului urbanistic zonal se face dupa obtinerea unui aviz de oportunitate intocmit de arhitectul-sef si aprobat, dupa caz, conform competentei, de presedintele consiliului judetean, cu avizul prealabil al primarului localitatii, de primarul localitatii, respectiv primarul general al municipiului Bucuresti.

1.3. Surse documentare

- Planul Urbanistic General al mun.Ploiesti;
- Acte de proprietate

- Ridicare topografică sc. 1:1000
- Deplasări în teren

CAPITOLUL 2 – STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

- Investitorii **S.C.REWE PROJEKTENTWICKLUNG S.R.L.** dețin terenul în conformitate cu Actul de Alipire autentificat la BNP Cristea Dragos cu nr. 2949 /22.08.2007 . Pe unul din loturile alipite beneficiarul a construit în baza AC nr.992/06.09.2004 un Supermagazin Penny Market.
- Dorind să modernizeze supermagazinul prin construirea unei măcelării au solicitat Certificat de Urbanism în acest scop. S-a constatat că zonele funcționale pe care este amplasată construcția nu sunt compatibile cu obiectivul propus , fapt pentru care s-a inițiat prezentul studiu de oportunitate pentru ridicarea restricției de construire și schimbarea zonării funcționale.

2.2. Încadrarea în localitate

Terenul studiat, are o formă dreptunghiulară cu un mic decroș în zona de Est.

Este amplasat în vestul municipiului Ploiești, la intersecția șos. Vestului-str.Cosminelor.

vecini:

- la Vest – Sos. Vestului
- la Sud –str. Cosminelor
- la Est – Zona cu destinație specială - Jandameria – str. Str. Gh. Grigore Cantacuzino, nr., tel. 0244553811
și locuințe colective - Asociația BLOC 176 B – adm. Trifon Vasilica, tel. 0724249290
- La Nord – SC. BAUMEISTER SRL. – sos. Vestului, nr. 12 - adm. Bercovici , tel. 0734706524 / 0726900729

2.3. Elemente ale cadrului natural

Amplasamentul studiat se prezintă fără diferență de nivel (plat)

2.4. Circulația

Supermagazinul are acces auto din str.Cosminelor și acces pietonal din sos.Vestului

2.5. Ocuparea terenurilor

Terenul studiat este ocupat pe 25% din suprafață de supermagazinul existent ce are Sc=1130 mp conform extrasului de Carte Funciara

2.6.Echiparea edilitară

Construcția existentă este bransată la toate utilitățile: apă, canalizare, energie electrică și gaze naturale

2.7. Probleme de mediu

Datorită funcțiunii obiectivului propus nu sunt evidențiate probleme de mediu.

2.8. Opțiuni ale populației

Opinia Comunității locale este favorabilă intenției beneficiarului datorită faptului că extinderea dorită duce la diversificarea gamei de produse oferite spre comercializare .

Punctul de vedere al elaboratorului prezentului PUZ este de asemenea favorabil solicitării beneficiarului, considerand iminenta intentia acestuia .

CAPITOLUL 3 - PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Ridicarea topografica a terenului studiat , scara 1: 1000 , cu cote si curbe de nivel , arata ca terenul este perfect plat. Studiul geotehnic ce a stat la baza obtinerii autorizatiei de construire concludioneaza ca terenul este perfect stabil si bun de fundare.

3.2. Prevederile P.U.G

Din punct de vedere al încadrării amplasamentului în documentațiile aprobate, terenul se afla in UTR V5 , in două zone funcționale: zonă de locuințe –predominant rezidențială cu regim minim de înălțime P+2 și zonă căi de comunicații și construcții aferente-parcări orășenești. Indicatorii urbanistici maximali sunt: POT=50%, CUT=1,5, regim de aliniere 10,5 m din ax str. Cosminelor, respectiv 23,5 m din ax șos. Vestului.

Bilant teritorial existent:

Zona Locuinte	1895 mp	42.03%
Zona Parcări	2614 mp	57,97 %
TOTAL	4509mp	100,00%

3.3. Valorificarea cadrului natural

Amplasarea investitiei nu va conduce la schimbarea destinației terenului din zonele învecinate, acestea fiind utilizate în continuare pentru instituții și servicii și locuințe colective. În absența unor emisii de poluanți din activitatea curenta zona limitrofă nu va fi afectată.

3.4. Modernizarea circulației

Investitia dorita nu afectează soluțiile de acces auto și pietonal proiectate si realizate pentru obiectiv. Se vor diminua locurile de parcare cu ~ 16 locuri, fapt ce nu are efecte negative. Procentul de ocupare uzual al parcarii era de ~ 50%, numarul de parcarii generat 77+3 pt. pers. cu dezabilitati.

3.5. Zonificarea funcțională – reglementări , bilant teritorial , indicatori urbanistici

Se propune ca terenul studiat sa apartina aceluiași UTR V5 - ZONĂ INSTITUȚII ȘI SERVICII, cu indicatorii urbanistici maximali: POT=50%, CUT=1,5 , regim de inaltime P+2.

Bilant teritorial:

Zona Instituții publice și Servicii	4509 mp	100.00%
TOTAL	4509 mp	100,00%

CAPITOLUL 4 – DESCRIERE CONSTRUCTIVA

Investitia noua propusa reprezinta EXTINDERE - MAGAZIN PENNY MARKET – PERNTRU DESFACEREA PRODUSELOR DIN CARNE SI BRANZETURILOR - pentru vanzare en-detail, in cadrul caruia sunt delimitate diferitele zone functionale:

- camera receptie marfa, ca spatiu tampon de acces in spatiile de preparare
- zona de hol / sas - iesire din zona personal
- spatiu de vanzare organizat cu lazi frigorifice

- spatiu de pregatire a marfurilor dupa receptionarea acestora, cu functiunile conexe:, camera frigorifica carne, camera frigorifica branzeturi, camera frigorifica mezeluri, camera pregatire carne, camera pregatire mezeluri si branzeturi, brutarie,
- spatii social –administrative : grup sanitar pentru personalul de deservire, vestiare personal de deservire, camera zi personal,
- camera tehnica:

Indicatorii spatiali ai constructiilor proiectate se prezinta astfel:

Obiectul	Aria construita=desfasurata	Aria utila
Magazin existent PENNY MARKET	1130 mp	1040 mp
Extindere magazine - MACELARIE	15210 mp	127.60 mp
TOTAL SUPRAFE TE Magazin PENNY MARKET+EXTINDERE	1282.10 mp	1167.60 mp

Inaltimea constructiilor si caracteristicile volumetrice

Constructia propusa are regimul de inaltime dupa cum urmeaza :

- constructie parter, avand inaltimea la coama +5,20m fata de cota +/- 0.00 a cladirii si cota superioara a aticurilor la + 5,60,
- cota stresinii este variabila in functie de conformatia acoperisului fiind de +4,25

ALCATUIREA CONSTRUCTIVA

Din punct de vedere constructiv :

Extinderea Magazinului Comercial este o constructie monobloc.

Structura de rezistenta este alcatuita ca o structura principala din stalpi monoliti din beton armat si ferme metalice, fundatii monolit din beton armat.

Peretii de inchidere sunt realizati din caramida Porotherm sau similar, de 25 cm grosime, dispusi pe grinzi de fundatie, respectiv fundatii continue sub ziduri.

Peretii despartitori intre spatii sunt realizati din gips carton de 25 si 12,5 cm grosime.

Invelitoarea se realizeaza din panouri sandwich , utilizand pane U si profile Z sau C si toate accesoriile de montaj aferente sistemului.

CAPITOLUL 5 – ASIGURAREA UTILITATILOR

Pentru realizarea și exploatarea investiției se vor folosi bransamentele existente la energie electric, apă, canalizare, gaze naturale:

COSTURI AFERENTE INVESTIȚIEI

Costurile aferente investiției preconizate și a devierii bransamentelor (in cazul in care este necesar) va fi suportat integral de beneficiar..

IMPACTUL ASUPRA FACTORILOR DE MEDIU

Constructiile proiectate nu prezintă nici un fel de elemente funcționale sau de alta natură care ar putea prejudicia mediul natural și construit existent.

Colectarea gunoiului menajer se va face prin sortare pe tipuri de materiale colectate (separat sticla, hartie, resturi menajere), containerizate și preluate de firme specializate în baza contractelor de prestari de servicii pe care le va incheia investitorul.

Î N T O C M I T
Arh. BOGDAN GEORGESCU

