

**MEMORIU DE PREZENTARE**

**CAPITOLUL 1 – INTRODUCERE**

***1.1. Date de recunoastere a documentatiei***

* Denumirea lucrarii: **PUZ-CONSTRUIRE COMPLEX COMERCIAL (Sst=30540mp)**
* Amplasament **mun.Ploiesti, str.Gradinari, nr.42**
* Beneficiari: **LIDL IMOBILIARE ROMANIA MANAGEMENT SCS**
* Proiectant: **Arh. BOGDAN GEORGESCU**
* Data elaborării: 01.2019

***1.2. Obiectul documentatiei***

* Prezenta documentatie **PUZ-CONSTRUIRE COMPLEX COMERCIAL (Sst=30540mp)**este o etapa premergatoare in demersurile investitorului **LIDL IMOBILIARE ROMANIA MANAGEMENT SCS**. de a amenaja pe acest teren un spatiu comercial Lidl concept City.

***1.3. Surse documentare***

* Planul Urbanistic General al municipiului Ploiesti ;
* Ridicare topografică sc. 1:500
* Informatii din avizele detinatorilor de retele;

**CAPITOLUL 2 – STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII**

***2.1. Evoluţia zonei***

* Terenul este proprietatea:

- **LIDL IMOBILIARE ROMANIA MANAGEMENT SCS**. conform Actului de alipire autentificat cu nr.2131/30.06.2009 la NP Neculae Aurelian din mun.Ploiesti si a extrasului de carte funciara de informare nr.6436/25.01.2019

***2.2. Încadrarea în localitate***

Terenul studiat, are o formă dreptunghiulara

Este amplasat la sud de str.Gradinari

**VECINI:**

- la Nord – str.Gradinari

- la Est – Drambeanu Coca-teren liber de constructii

- la Vest - bloc 26B

- la Sud - parcare blocuri-domeniu public

***2.3. Elemente ale cadrului natural***

Amplasamentul se prezinta relativ plat , nefiind diferente semnificative de inaltime

***2.4. Circulaţia***

Terenul studiat are acces auto amenajat din str.Gradinari

***2.5. Ocuparea terenurilor***

Pe amplasament functioneaza un spatiu comercial Lidl parter cu Sc=Scd=1288mp, spatiu comercial ce nu satisface exigentele Lidl de spatiu de prezentare.

POT existent=32.64%

CUT existent=0.33

***2.6.Echiparea edilitară***

Constructia existenta este racordata la toate retelele edilitare:apa, energie electrica, canalizare, gaze naturale si telefonie.Terenul este traversat de conducte de Termoficare Dalkia

***2.7. Probleme de mediu***

Datorita functiunii obiectivului propus, a amplasarii acestuia in teren si a realizarii masurilor impuse de avizul de mediu nu sunt evidentiate probleme de mediu.

***2.8. Opţiuni ale populaţiei***

Comunitatea locala este favorabila intentiei beneficiarului prin acceptarea reglementarilor propuse in etapa de Consultarea Populatiei , sprjinind demersurile investitorilor interesati in vederea realizarii spatiului comercial aferent cartierului si valorificarea resurselor locale si forta de munca disponibila , in conditiile protejarii mediului natural.

Punctul de vedere al elaboratorului prezentului PUZ este de asemenea favorabil solicitarii 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 o zona cu suprafata relativ plana

Terenul nu prezinta probleme de stabilitate .

Studiile geotehnice din zona concluzioneaza pozitiv teritoriul studiat .

***3.2. Prevederi ale P.U.G***

Din punct de vedere al încadrării amplasamentului în documentaţiile aprobate, terenul este situat in intravilan in UTR E12 zona Iscx pentru care s-a ridicat restrictia de construire printr-un PUD aprobat in anul 2009

Reglementari aferente UTR E12-Iscx

POT max=40%

CUT max=2.0

R h max=P+4

H max=20, H max cornisa=15m

Retragere de la aliniament 2.5m pentr parterul constructiilor, respectiv minim 5.5m pentru etajele superioare

-Retrageri laterale 2m pentru cladiri P+1 si 3m pentru cladiri mai mari

-Retragere posterioara 0.9m pentru parter si minim 2m pentru etajele superioare

***3.3. Valorificarea cadrului natural***

Amplasarea constructiilor dorite nu va conduce la schimbarea destinaţiei terenului din zonele învecinate, acestea fiind utilizate în continuare în scopuri locative

În absenţa unor emisii de poluanţi din procesele tehnologice desfăşurate pe amplasament, si a orelor de desfasurare a activitatii nu sunt problem cu locatarii blocurilor. Platformele aferente parcarilor vor fi prevazute cu guri de scurgere pentru apele pluviale ce vor fi trecute printr-un separator de hidrocarburi si stocate in BVB.

***3.4. Modernizarea circulatiei***

Incinta va beneficia de 2 accese, unul pentru client amenajat cu raze de minim 7m si latime de 7m si unul de aprovizionare. Incinta va fi prevazuta cu un numar de 89 locuri de parcare din care 4 pentru persoane cu handicap si “mama si copilul”

***3.5. Zonificarea funcţională – reglementări , bilant teritorial , indicatori urbanistici***

Se propune ca terenul studiat sa apartina unui nou UTR:

**UTR E12 A cu**

- **ZONA INSTITUTII SI SERVICII—IS**

. cu indicatori urbanistici maximali:

POT=60%, CUT=1,2, Rh=P+1

H max=15m

-Retrageri de la aliniament minim 1m

-Retrageri laterale 3m/7m, retragere posterioara 0.90m

-Spatii verzi minim 10% din incinta, Suplimentar se vor realiza si terase plantate (pe invelitoare).

Utilizări permise

- spatii comerciale, galerii comerciale sau de arta spatii administrative aferente acestora, farmacii, unitati de alimentatie publica, filiale bancare , Sali de sport si intretinere corporala

- după execuţia construcţiilor se admit lucrări de reparaţii, renovări, modernizări, extinderi necesare pe parcursul exploatării;

- sunt permise amenajări de spaţii plantate cu rol de protecţie faţă de vecinatati si fata de căile principale de comunicaţie.

-cai de comunicatii rutiere, pietonale, spatii parcare, utilitati, mobilier urban

Utilizări permise cu condiţii

-orice constructie in zona de protectie a conductei de termoficare fara obtinerea avizului admnistratorului acesteia

* Orice funcţiune de la b1 cu conditia amenajarii accesului conform solutiei de circulatie avizata
* Sunt permise firme luminoase sau neluminoase, aviziere, doar pentru promovarea societatii si a activitatii ei

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| BILANT TERITORIAL: | Suprafata | % |
| Suprafata terenului | 3947,0mp | (100%) |
| Zona IS | 3947,0 mp | (100%) |

CAPITOLUL 5 – ASIGURAREA UTILITATILOR

Pentru realizarea investitiei vor fi asigurate următoarele utilităţi:

a) Energia electrică va fi asigurată prin relocarea PT-urilor din incinta .

b) Alimentarea cu apă. va fi asigurată din racordul existent

c) Gaze naturale. – va fi asigurată din racordul propus din parcarea blocurilor

d) Salubrizare. Gunoiul menajer va fi colectat selectiv si transportat pe baza de contract de catre firma de salubritate locala.

e) Canalizarea va fi asigurată din racordul existent

f) Incalzirea spatiilor, precum si a apei se va face cu centrala pe combustibil gazos sau prin folosirea racordului existent la reteaua de termoficare. Se vor putea folosi si panouri solare.

Retelele de termoficare ce tranzitau terenul se propun a fi deviate tot prin incinta, dar pe limita de proprietate prin canal tehnologic ce va permite intretinerea retelei si interventia in caz de necesitate

**COSTURI AFERENTE INVESTIŢIEI**

Costurile aferente investiţiei de bază şi a reţelelor necesare vor fi suportate în întregime de investitori.

**NORME DE TRAFIC**

Traficul adus de noua investitie va fi sensibil egal cu cel actual, dorindu-se o crestere a cifrei de afaceri cu 10%, maxim 10% majorare trafia auto

**Î N T O C M I T**

**Arh. BOGDAN GEORGESCU**