

**MEMORIU DE PREZENTARE**

* Denumirea lucrarii:  **INTOCMIRE P.U.Z. : SUPERMARKET SI DEPOZITE MARFURI DIVERSE, STABILIRE INDICATORI URBANISTICI**

● Amplasament  **mun. PLOIESTI, Str.POLIGONULUI, Nr. 6A, B-DUL REPUBLICII , NR 291 A jud. Prahova**

* Beneficiar: **S.C. SUPERMARKET LA COCOS S.R.L. ,**

**S.C. MAXI – FARMA WAREHOUSE S.R.L.**

* Proiectant: S.C. BIG STUDIO-ARH DESIGN S.R.L.

Arh. BOGDAN GEORGESCU

* Data elaborării: APRILIE - 2020

***1.2. Obiectul documentatiei***

* Prezenta documentatie Studiu de oportunitate privind intocmire - **INTOCMIRE P.U.Z. SUPERMARKET SI DEPOZITE MARFURI DIVERSE , STABILIRE INDICATORI URBANISTICI** - este o etapa intermediara in demersurile beneficiarului, **SUPERMARKET LA COCOS SRL** de a amplasa pe teren spatiu comercial tip supermarket si a beneficiarului **S.C.** **MAXI – FARMA WAREHOUSE SRL** de a amplasa pe teren un imobil cu birouri si depozitari .

***1.3. Surse documentare***

* Planul Urbanistic General al mun.Ploiesti;
* Acte de proprietate
* Ridicare topografică sc. 1:500
* Deplasari in teren

**CAPITOLUL 2 – STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII**

***2.1. Evoluţia zonei***

* Terenul pentru care s-a obtinut certificatul de urbanism cu numarul 1401 sunt proprietatea

**SUPERMARKET LA COCOS SRL –** nr cad 137922 ( 121 mp ) – cf extras de carte funciara

**-** nr cad 135386 ( 807 mp ) cf extras de carte funciara

**-** nr cad 145251 ( 699 mp ) cf extras de carte funciara

**-** nr cad 145544 ( 20540 mp ) cf extras de carte funciara

- nr cad 145708 ( 1059 mp ) cf extras de carte funciara

**MAXI – FARMA WAREHOUSE SRL –** nr cad 144018 ( 10312 mp ) – cf extras de carte funciara

- – nr. cad. 122817 ( 212 mp ) - cf extras de carte

**OMV PETROM SA.**  – nr. cad. 142925 ( 5085 mp ) - cf extras de carte

– nr. cad. 135382 ( 366 mp ) - cf extras de carte

* **Zona studiata S = 79494 mp**
* **Zona reglementata S = 39201 mp**

***2.2. Încadrarea în localitate***

Terenul studiat se afla in zona de nord a mun.Ploiesti, pe strazile B-dul Republicii respectiv Poligonului

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

Amplasamentul studiat este relativ plan .

***2.4. Circulaţia***

Amplasamentul studiat are acces din strazile B-dul Republicii respectiv str. Poligonului

-S.C. SUPERMARKET LA COCOS S.R.L. , S.C. OMV PETROM S.A. si MAXI – FARMA WAREHOUSE SRL are acces din str. Poligonului:

-S.C. SUPERMARKET LA COCOS S.R.L. are un al doilea acces din B-dul Republicii.

***2.5. Ocuparea terenurilor***

In prezent, pe terenul ce urmeaza a fi reglementat se afla mai multe constructii ce vor fi desfiintate pentru realizarea noilor obiective

***2.6.Echiparea edilitară***

In zona terenului studiat exista toate retelele edilitare:energie electrica, apa, canalizare, gaze naturale si telefonie .

Retea de gaze existenta MP PE 90 pe B-dul Republicii si MP PE 125 / MP OL 411 pe str. Poligonului

Retea electrica existenta LES 6kv pe B-dul Republicii si str. Poligonului

Retea de apa si canalizare pe B-dul Republicii si str. Poligonului

Retea de telefonizare pe strada pe B-dul Republicii si str. Poligonului

***2.7. Probleme de mediu***

Datorita functiunii obiectivului propus nu sunt evidentiate probleme de mediu.

***2.8. Opţiuni ale populaţiei***

Optiunea comunitatii poate fi interpretata ca fiind favorabila prin crearea de noi locuri de munca .

Punctul de vedere al elaboratorului prezentului PUZ este de asemenea favorabil solicitarii beneficiarului.

**CAPITOLUL 3 - PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ**

***3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare***

Ridicarea topografica a terenului studiat , scara 1: 500 arata ca terenul este o zona cu suprafata plana. Conform studiului Geotehnic, terenul nu prezinta probleme de stabilitate .

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

Din punct de vedere al încadrării amplasamentului în PUG , terenul este situat in **UTR N1-b** , pe zona de Institutii si servicii , fara indicatori urbanistici si pe zona Perdele de protectie fata de zona industriala pe o latime de 10 m conform punctului 14.3.5 , art 23 din regulamentul general de urbanism si **UTR N1-b1**, pe zona mixta de institutii si servicii si depozitare cu indicatori urbanistici POT 50% si CUT 1.5 conform HCL 326 din 25.09.2015

***3.3. Valorificarea cadrului natural***

Amplasarea investitiei nu va conduce la schimbarea destinaţiei terenului din zonele învecinate sau la ridicarea restrictiei de construire pentru acestea.

***3.4. Modernizarea circulatiei***

Se va studia printr-un proiect de specialitate pentru organizarea circulatiei

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

Se propune ca terenul studiat sa SE INADREAZE ASTFEL :

Pentru terenurile apartinand S.C. MAXI – FARMA WAREHOUSE S.R.L. avem:

**UTR N1-b1 cu urmatoarele reglementari urbanistice :**

**IS/ID –** **ZONA MIXTA - INSTITUTII SI SERVICII si INDUSTRIE si DEPOZITARE cu POT max. 50% si CUT max. 1.5 , Rh** **max. = P + 2 , H.max = 18,0m**

Pentru terenurile apartinand S.C. MAXI – FARMA WAREHOUSE S.R.L..avem retrageri minime edificabil fata de limitele de propoietarte :

- minim 6 m fata de aliniament STR. POLIGONULUI

- minim 2, respectiv 3 m , respectiv 5 m retrageri laterale si posterioara conform plansei de Reglementari urbanistice

**UTR N1-b2 cu urmatoarele reglementari urbanistice :**

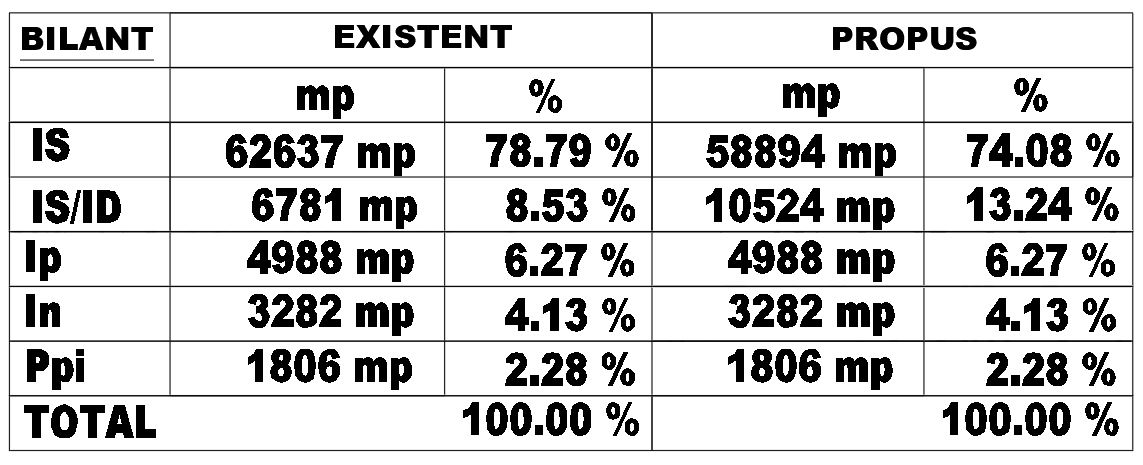
**IS - Zona INSTITUTII SI SERVICII cu POT max. 50% si CUT max. 1.5 , Rh max. = P + 2 , H.max = 18,0m**

Pentru terenurile apartinand S.C. SUPERMARKET LA COCOS S.R.L. , S.C. OMV PETROM S.A avem si retrageri minime edificabil fata de limitele de propoietarte :

-minim 10 m fata de aliniament la REPUBLICII , la limita Zonei Ppi - Perdele de protectie fata de zona industriala

-minim 6 m fata de aliniament STR. POLIGONULUI

-minim 2, respectiv 3 m, respectiv 5 m retrageri fata de limitele laterale si posterioara conform plansei de Reglementari urbanistice



Pentru terenurile proprietate S.C. SUPERMARKET LA COCOS S.R.L. si S.C. OMV PETROM S.A. se propune ZONA INSTITUTII SI SERVICII pentru construire SUPERMARKHET cu depozit aferent.

Pentru terenurile proprietate S.C. MAXI – FARMA WAREHOUSE S.R.L se propune ZONA MIXTA - INSTITUTII SI SERVICII si INDUSTRIE SI DEPOZITARE pentru construire SEDIU BIROURI SI DEPOZIT FARMACEUTIC.

**CAPITOLUL 5 – ASIGURAREA UTILITATILOR**

Amplasamentul prezinta posibilatea de a fi racordat la toate retelele edilitare ale municipiului .

**COSTURI AFERENTE INVESTIŢIEI**

Costurile aferente investiţiilor vor fi asigurate efectiv din fondurile beneficiarilor finali.

**NORME DE TRAFIC**

Datorita cresterii indicatorilor urbanistici maximali pentru amplasament se vor evidentia cresteri si asupra normelor de trafic.Se vor asigura locuri de parcare in incinta pentru ambele obiective propuse .

**IMPACTUL ASUPRA FACTORILOR DE MEDIU**

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

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

Spatii verzi : - spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi inerbate si plantate cu un arbore la fiecare 100 mp.

Parcajele amenajate la sol vor fi plantate cu un arbore la 4 locuri de parcare.

In cazul construcţiilor industriale, acest procent va fi de minim 20%, procent ce se va raporta la suprafata de teren din intravilan.

In cazul construcţiilor din sfera institutiilor si serviciilor, acest procent va fi de minim 10%. Suplimentar se va/vor realiza si o terasa/terase inierbate.

Este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri:

- împrejmuiri transparente dublate eventual de gard viu, necesare asigurării protecţiei vizuale la aliniament cu Hmax=2m

- împrejmuiri opace sau transparente dublate de gard viu, pentru separarea proprietăţilor , cu înălţimea de maxim 2,2 m .

**Î N T O C M I T**

**Arh. BOGDAN GEORGESCU**