



**PROIECTARE • LOCUINTE • HOTELURI • RESTAURANTE
• SPATII COMERCIALE • CONSTRUCTII SI INSTALATII INDUSTRIALE**

Arhitect Diplomat BOGDAN GEORGESCU
PLOIESTI, str. ELENA DOAMNA, nr. 75A: 0722- 58.88.05

MEMORIU DE PREZENTARE

CAPITOLUL 1 – INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere a documentatiei

- Denumirea lucrarii: **PUZ-RIDICARE RESTRICTIE DE CONSTRUIRE SI SCHIMBARE DESTINATIE TEREN DIN ZONA LOCUINTE SI ZONA AMENAJARI PARCARI IN ZONA INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII (S=4533 mp)**
- Amplasament **mun. PLOIEȘTI, șos. Vestului, nr.12**
- Beneficiari: **S.C.REWE PROJEKTENTWICKLUNG S.R.L.**
- Proiectant: **Arh. BOGDAN GEORGESCU**
- Data elaborării: **04.2014**

1.2. Obiectul documentatiei

- Prezenta documentatie **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 supermagazinul existent Penny Market.

1.3. Surse documentare

- Planul Urbanistic General al minicipiului Ploiesti ;
- Punctul de vedere CYATU Prahova;
- Avizul de oportunitate nr.005/ 02.09.2013 aprobat de primarul municipiului Ploiesti
- Informatii din certificatul de urbanism eliberat de Primaria municipiului Ploiesti
- Studiul geotehnic
- Ridicare topografică
- Informatii din avizele detinatorilor de retele;

CAPITOLUL 2 – STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

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

2.2. Încadrarea în localitate

Terenul studiat, are o formă dreptunghiulara cu un mic decros in zona de Est.

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

- la Vest – șos.Vestului
- la Sud – str.Cosminelor
- la Est – zona cu destinatie speciala si locuinte colective
- La Nord – zonă locuințe colective

2.3. Elemente ale cadrului natural

Amplasamentul studiat se prezintă fără diferență de nivel (plat)

2.4. Circulația

Supermagazinul are acces auto amenajat din str.Cosminelor si acces pietonal amenajat din sos.Vestului.

2.5. Ocuparea terenurilor

Terenul studiat este ocupat pe 25% din suprafață de supemagazinul existent ce are Sc=1130 mp conform extrasului de Carte Funciara si a ridicarii topografice vizata OCPI Prahova

2.6.Echiparea edilitară

Construcia existent este bransata la toate utilitatile: apă, canalizare, energie electric și gaze natural

Conform avizelor detinatorilor de retele din zona s-au identificat urmatoasrele retele:

- Instalatii Te subterane –conform aviz Romtelecom
- LEA 0,4kV si LES 20kV-conform aviz Electrica
- conducta PE 125mm-presiune redusa proprietatea Distrigaz
- Retea termoficare Dn 600 si Dn200 proprietatea Dalkia S.A.
- Conducta Azbociment 500mm si 250mm precum si Conducta canalizare proprietatea Apa Nova. Conducta cu Dn 500mm impune si o zona de protective pe amplasament de 3m din ax.

2.7. Probleme de mediu

Datorita functiunii obiectivului propus nu sunt evidentiata probleme de mediu.

2.8. Opțiuni ale populației

Opinia Comunității locale este favorabila intentiei 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, considerând iminenta intenția acestuia .

CAPITOLUL 3 - PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Ridicarea topografică a terenului studiat , scara 1: 1000 , cu cote și curbe de nivel , arată că terenul este perfect plat. Suprafața terenului conform măsurătorilor este de 4533mp

Studiul geotehnic ce a stat la baza obținerii autorizației de construire concluzionează că terenul este perfect stabil și bun de fundare .

- Riscul geotehnic este redus-categorie geotehnică 1

3.2. Prevederi ale P.U.G

Din punct de vedere al încadrării amplasamentului în documentațiile aprobate, terenul se află în UTR V5 , în două zone funcționale: zonă de locuințe –predominant rezidențială cu regim minim de înălțime P+2 și zonă căi de comunicații și construcții aferente-parcări orașenești. 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 Locuințe	1905 mp	42.03%
Zona Parcări	2628 mp	57,97%
TOTAL	4533mp	100,00%

Categoria de folosință a terenurilor este curți construcții

3.3. Valorificarea cadrului natural

Amplasarea investiției 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 curentă zona limitrofă nu va fi afectată.

3.4. Modernizarea circulației

Investiția dorită nu afectează soluțiile de acces auto și pietonal proiectate și 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%.

Numărul de parcare ce va rămâne va fi de 76 dintre care 3 pentru persoane cu dizabilități și 3 pentru personal.

Zona interdicție temporară din intersecție se modifică de la raza 50m la 49m din ax intersecție pentru a executa extinderea la nivelul magazinului.

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

Se propune ca terenul studiat să aparțină aceluiași UTR V5 - ZONĂ INSTITUȚII ȘI SERVICII, cu indicatorii urbanistici maximali: POT=50%, CUT=1,5 , regim de înălțime Parter.

Bilant teritorial:

Zona Instituții publice și Servicii	4533 mp	100.00%
TOTAL	4533mp	100,00%

3.6 Tipul de proprietate si circulatia terenurilor

Nu se propun modernizari ale cailor de circulatii si nici ale acceselor existente

CAPITOLUL 4 – ASIGURAREA UTILITATILOR

Pentru realizarea și exploatarea investitiei sunt asigurate următoarele utilități:

- a) Energia electrică –bransament existent.
- b) Alimentarea cu apă. –bransament existent
- c) Gaze naturale. –bransament existent
- d) Salubritate. –Contract firma salubritate locala, precum si cu firma specializata pentru preluarea deeurilor alimentare ce au tratament special
- e) Canalizare. Bransament la reseaua localitatii
- f) Incalzirea constructiei se realizeaza cu CT si aeroterme cu energie electrica si 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

Construcțiile 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