

## MEMORIU GENERAL

### 1.1. DATE DE RECUNOASTERE A INVESTITIEI

Denumire proiect	<b>Studiu de Oportunitate</b> în vederea inițierii <b>P.U.Z.</b> - RIDICARE INTERDICTIE DE CONSTRUIRE SI SCHIMBARE DESTINATIE FUNCTIONALA TEREN in scopul: <b>CONSTRUIRE MAGAZIN "PENNY MARKET" SI MAGAZIN PRODUSE ALIMENTARE CARNE SI BRANZETURI, DRUMURI ACCES, ALEI CAROSABILE SI PIETONALE, SPATIU PARCARE, AMENAJARI EXTERIOARE, SISTEMATIZARE VERTICALA, PANOURI FIRMA SI PUBLICITATE, SIGNALISTICA, IMPREJMUIRE, BRANSAMENTE SI ORGANIZARE DE SANTIER</b>
Amplasament:	jud. BRASOV, com. Prejmer, sat Prejmer, Calea Brasovului, nr.cad.101788, nr.cf.101791
Beneficiari:	<b>LUCAN CRISTINEL CONSTANTIN COLT GHEORGHE</b>
Finantatori:	<b>LUCAN CRISTINEL CONSTANTIN, COLT GHEORGHE</b>
Proiectant:	<b>S.C. HAUSPLAN STUDIO S.R.L.</b> cu sediul in Municipiul Ploiesti, Str.Rudului, nr. 14A, Cod postal 100024, Judetul PRAHOVA.

### 1.2. OBIECTUL STUDIULUI

La comanda beneficiarilor, se propune reglementarea urbanistica a terenului prin ridicarea restrictiei de construire si schimbarea destinatiei functionale a acestuia, in scopul edificarii unei constructii cu functiunea de magazin pentru desfacerea marfurilor alimentare și nealimentare de uz casnic.

Solicitări ale temei program:

- ridicarea restrictiei de construire instituita prin PUG si stabilirea de reglementări specifice zonei de institutii si servicii de interes general
- stabilirea de reglementări privind circulatia, parcările și spațiile verzi
- stabilirea indicilor urbanistici de utilizare și ocupare a terenului

Documentația rezolvă problemele funcționale, de circulație, situația juridică și echiparea cu utilități edilitare a amplasamentului.

In acest sens, s-a obtinut certificatul de urbanism nr. 69 din 27.03.2019, anexat prezentei documentatii.

Investitia se va realiza pe terenurile aflate in proprietatea beneficiarilor LUCAN CRISTINEL CONSTANTIN si COLT GHEORGHE, conform actelor de proprietate anexate.

## 2. INCADRAREA IN ZONA

### 2.1. CONCLUZII DIN DOCUMENTATII DEJA ELABORATE

#### Surse documentare

- Planul Urbanistic General si R.L.U. al Comunei Prejmer aprobată prin H.C.J. Braşov nr. 101/1997 și H.C.L. nr. 17/1998;
- Ridicare topografică sc. 1:500;
- Studiu geotehnic;
- Cercetarea pe teren a teritoriului studiat.

## **2.2. Situarea obiectivului in cadrul localitatii**

**Terenurile care au generat prezentul studiu sunt localizate in intravilanul Comunei Prejmer, sat prejmer, Calea Brasovului fn, nr. cad. 101788, nr. cf. 101791; suprafata totala a acestora este de 15.000,00 mp.**

Se invecineaza cu proprietati private ale persoanelor fizice sau juridice si are acces din Calea Brasovului.

Datorita buneii accesibilitati si pozitionari fata de satul Prejmer, se manifesta in zona tendinta localizarii investitorilor in scopul dezvoltarii unor investitii din zona serviciilor, comerului.

Terenul este indentificat prin urmatoarele vecinatati:

- la N: teren arabil, liber de constructii;
- la S: Calea Brasovului-DN10;
- la E: proprietati private, terenuri curti-constructii – locuinte cu regim mic de inaltime;
- la V: nr. cad. 105743 – constructie benzinarie.

## **2.3. Reglementari ale documentatiilor de urbanism aprobate / avizate:**

Conform P.U.G. Prejmer, zona terenului este intravilan, iar vecinatatile au categorii de folosinta curti – constructii si arabil .

Terenurile studiate au destinatia functionala zona unitati prestatii servicii si mica industrie, cu interdictie temporara de construire pana la elaborare PUD/PUZ.

## **3. SITUATIA EXISTENTA**

### **3.1. ACCESIBILITATE LA CAILE DE COMUNICATIE**

Terenurile au acces din Calea Brasovului, cu o deschidere totala de 97ml, pe sensul de mers spre Brasov.

Calea Brasovului este strada principala, categoria I de interes national, cu o banda pe fiecare sens, acostamente si rigole pentru preluarea apelor pluviale.

### **3.2. OCUPAREA TERENURILOR**

Tot teritoriul care se studiaza are categoria de folosinta arabil, terenuri libere de constructii.

### **3.3. CARACTERUL ZONEI**

Terenurile studiate se afla in zona periferica a satului Prejmer - intravilan, zona preponderent industriala si de servicii, reglementate prin documentatii de urbanism. Terenurile libere din imediata vecinatate (nord si vest) sunt grevate de restrictie de construire instituita prin PUG.

Procentul de ocupare al zonei este de aproximativ 30%, iar regimul de inaltime dominant este P +1-2, constructii cu acoperis tip sarpanta pentru locuinte dinspre est, iar constructiile din zona industriala sunt de tip hala, cu pereti tip sandwich si acoperis tip terasa.

Regimul de aliniere impus prin PUG este de 22,00m retragere de la axul străzii Calea Brasovului.

### **3.4. ECHIPAREA EDILITARĂ**

Terenul studiat beneficiaza de echipare edilitara: alimentare cu apa, canalizare menajera, alimentare cu energie electrica, gaze naturale, telefonie.

### **3.5. FACTORI DE MEDIU**

Conform studiilor geotehnice elaborate, principala conditie de mediu este pe deplin îndeplinită și anume terenul este perfect stabil și lipsit de riscuri naturale și antropice.

În prezent pe teritoriul analizat în cadrul prezentului studiu nu sunt factori de poluare. Factorii de poluare în zona limitrofă sunt provocați de circulația rutieră. Dezvoltarea obiectivului creează premise pentru protecția mediului cu condiția respectării prevederilor din avizele

solicitate, referitoare la realizarea sistemului de canalizare menajeră și pluvială, precum și colectarea și transportarea deșeurilor la centrul zonal de depozitare.

### 3.6. DISFUNCTIONALITATI

Principalele disfuncționalități sunt:

- procesul de elaborare, avizare și aprobare a PUG este de durată
- restricția impusă prin PUG încă în vigoare împiedică procesul de dezvoltare al zonei.

## 4. REGLEMENTARI - PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

### 4.1. OBIECTIVE NOI SOLICITATE PRIN TEMA PROGRAM

- ridicarea restricției de construire instituită prin PUG și stabilirea de reglementări specifice zonei de instituit și servicii de interes general
- stabilirea de reglementări privind circulația, parcurile și spațiile verzi
- stabilirea indicilor urbanistici de utilizare și ocupare a terenului

Scopul este edificarea unei construcții cu funcțiunea de magazin pentru desfacerea mărfurilor alimentare și nealimentare de uz casnic.

### 4.2. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

**Ridicarea topografică** ce cuprinde amplasamentul și vecinătățile.

**Studiul geotehnic** concluzionează pozitiv teritoriul prin:

- perfect stabil și lipsit de riscuri naturale
- teren plan, bun de fundare.

Din studiile de fundamentare ale PUG Ploiești și al situației existente în teren reiese faptul că zona nu este predispusă unor fenomene sau acțiuni care să împiedice construirea.

### 4.3. INDICATORI URBANISTICI PROPUȘI ȘI CONDIȚII DE CONSTRUIBILITATE

Se stabilesc indicatorii urbanistici POT și CUT și se analizează posibilitatea de edificare a unui spațiu comercial, respectând retragerile și alinierea propuse:

**IS - zona instituită și servicii de interes general.**

**P.O.T.** – procentul de ocupare a terenului maximum **50%**

**C.U.T.** – coeficientul de utilizare a terenului se propune a fi de maximum **1,5**

**REGIMUL DE ÎNĂLȚIME max. P+2E**

**ALINIEREA CONSTRUCȚIILOR** se va face la **min. 22.00m** față de axul drumului.

**Suprafața edificabilă maximă se va încadra în retragerile minime, conform Codului Civil: 3.00m față de limitele laterale și posterioară.**

Se va impune retragerea laterală astfel încât construcțiile să nu se umbrească reciproc.

### 4.4. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE - UTILITATI

#### ALIMENTAREA CU APĂ RECE

Alimentarea cu apă rece se va face prin racordul de la rețelele existente în zonă. Soluția de alimentare cu apă a obiectivului se va alege în funcție de avizele de specialitate și de capacitatea rețelelor din zonă, comparate cu necesarul de apă pentru noua investiție.

#### CANALIZAREA MENAJERĂ ȘI CANALIZAREA PLUVIALĂ

Canalizarea menajeră și pluvială a obiectivului se va rezolva prin racord la rețeaua de canalizare menajeră, respectiv pluvială a zonei de amplasare.

Canalizarea pluvială colectată de pe suprafața platformelor de parcare se va trece printr-un separator de nisip și uleiuri minerale respectând prevederile NTPA 002-2002, după care,

Împreună cu apele pluviale colectate de pe acoperișuri, se vor lega la canalizarea pluvială din zonă.

#### **ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICĂ**

Sursa de bază pentru alimentarea cu energie electrică va fi rețeaua de distribuție urbană. Lucrările de alimentare cu energie electrică vor fi realizate de furnizor în urma achitării de către beneficiar a taxei de racordare.

Pentru circuitele de iluminat și forță se prevede protecția la scurtcircuit și suprasarcină cu întreruptoare automate cu protecție magnetotermică și cu întreruptoare automate cu reglaj la suprasarcină.

#### **ENERGIA TERMICĂ (APĂ CALDĂ MENAJERĂ ȘI ÎNCĂLZIRE/CLIMATIZARE)**

Utilajele principale sunt unități tip split având condensatorul montat la exterior pe acoperișul clădirii cu funcționare pe curent electric, o perdea de aer situată deasupra ușii automate aferente spațiului de vânzare și convectoare electrice dispuse în camerele spațiilor administrative ale magazinului Penny Market.

#### **4.5. FUNCTIONALITATEA, AMPLASAREA SI CONFORMAREA CLADIRILOR**

Centrul comercial propus este o construcție monobloc, cu structura de rezistență va fi alcătuită ca o structură principală din stâlpi și ferme prefabricate, cu fundații de tip pahar prefabricate sub stâlpi.

Pereții de închidere sunt realizați din panouri sandwich de 10cm grosime, dispuși pe grinzi de fundație, respectiv fundații continue sub ziduri.

Zona de acces este protejată printr-o copertină de acces realizată cu structură prefabricată.

Învelitoarea centrului comercial se va realiza din tablă metalică cutată, termoizolație din fibră minerală și membrană de acoperiș din PVC.

**Construcțiile propuse se încadrează la categoria de importanță „C”, conform HGR nr. 766/1997 și la clasa de importanță „III”, conform P100/2013.**

#### **4.6. PRINCIPII DE COMPOZITIE, PENTRU REALIZAREA OBIECTIVELOR NOI**

##### **- COMPOZITIONAL**

Prin demersurile inițiatorilor lucrării se vor realiza:

- o intervenție contemporană cu aluzii stilistice adecvate contextului arhitectural, compatibilitatea cu funcțiunile existente pe terenurile vecine fiind argumente în favoarea obiectivării acestui demers.

##### **- DISTANTE**

Construcția propusă va fi amplasată cu retragere de min 22.00m față de axul străzii Calea Brașovului.

#### **4.7. MODALITATI DE INTEGRARE SI VALORIFICARE A CADRULUI NATURAL SI DE ADAPTARE A SOLUTIILOR DE ORGANIZARE LA RELIEFUL ZONEI**

Amplasarea obiectivelor în cadrul terenului, se va realiza luând în calcul, forma terenului, altimetria terenului, amplasarea terenului în raport cu elementele de cadru natural și construit existente în vecinătate și de poziția acestuia față de principalele artere de circulație din zonă.

#### **4.8. INTEGRAREA SI AMENAJAREA NOILOR CONSTRUCTII SI ARMONIZAREA CU CELE EXISTENTE**

Integrarea și amenajarea noii construcții se armonizează cu funcțiunea propusă și cu destinația preponderantă din zonă - zonă de instituire a serviciilor, zonă rezidențială, inclusiv funcțiuni complementare.

#### **4.9. SOLUTII PENTRU REABILITAREA ECOLOGICA SI DIMINUAREA POLUARII**

Pentru a se evita poluarea mediului ambiant, clădirile vor respecta condițiile normelor igienico - sanitare în ceea ce privește evacuarea reziduurilor menajere și a celor rezultate în urma

depozitarii si evacuarea deseurilor. Pentru depozitarea acestora se vor asigura loc special de colectare cu pubele.

Evacuarea acestora din urma se va realiza periodic, in baza unui contract de salubritate dintre beneficiar si o firma abilitata de a efectua astfel de servicii.

Vor fi respectate normele de igiena privind mediul de viata al populatiei si normele de protectia muncii in vigoare.

#### **4.10. SOLUTII PENTRU REABILITAREA SI DEZVOLTAREA SPATIILOR VERZI SI AMENAJARI EXTERIOARE**

Spatiile verzi amenajate vor ocupa o suprafata de minim 2-5%, conform HG 525/1996 privind aprobarea Regulamentului general de urbanism, anexa 6.

#### **4.11. ORGANIZAREA CIRCULATIEI**

Accesul si platformele carosabile proiectate asigura accesul rutier la acestea si parcarea autoturismelor.

Accesul pietonal si auto, atat cel public, cat si cel pentru aprovizionare se realizeaza direct din Calea Brasovului, conform planului de situatie.

Accesul auto in zona de aprovizionare marfa se va face printr-o rampa carosabila din beton de ciment rutier BcR4.5 avand 4,00-6.00m latime si 30.00m lungime iar panta avand declivitatea de 2% si 5%.

Platformele proiectate vor fi mărginite de borduri prefabricate din beton (cu muchie rotunjită) de 20x25 cm. Trotuarele vor fi mărginite înspre zonele verzi deasemenea de bordură prefabricată din beton de 20x25 cm, așezată la același nivel cu trotuarul. Toate schimbarile de directie se vor realiza cu borduri curbe prefabricate

Delimitarea dintre structura rutiera din mixtura asfaltica si cea cu pavele se va realiza prin borduri cu sectiunea de 12x15 cm pe o fundație din beton C16/20.

Solul de la limita rampei va fi taluzat (pantă minim 1:2), iar pentru taluzare se vor construi ziduri de sprijin cu talpa din beton armat pentru fixarea solului. Zona taluzului se va realiza cu pavele ecologice de culoare gri, iar interspațiile se vor gazona și planta arbuști pereni de sol.

Spațiile verzi se vor realiza cu plante acoperitoare de sol, iarba, arbori și arbuști pereni.

In incinta se vor realiza un numar de minim 40 de locuri de parcare, amenajate conform Normativului P-132/1993, din pavele autoblocante din beton, alei carosabile din beton asfaltic BA16 ce asigura accesul autoturismelor la parcare din incinta, rampa acces aprovizionare din beton de ciment rutier BcR4.5 si trotuare din pavele autoblocante. In zona de acces magazin structura trotuarului va fi alcatuita din dale cu strat antiderapant.

Aleea carosabila si accesul vor avea infrastructura specifica de tip carosabila, cu strat de uzura din beton asfaltic, adaptat tipului de trafic din incinta.

Pantele transversale si longitudinale proiectate pe platforma incintei se incadreaza intre 1,0-2,5% si au rolul de a conduce apele de suprafata spre sistemul de colectare a apelor pluviale de pe platforma.

## **5. BILANT TERITORIAL**

**SUPRAFATA TEREN CE A GENERAT PUZ = 15000mp**

**SUPRAFATA ZONA DE STUDIU = 18855mp**

ZONIFICARE FUNCTIONALA - SITUATIA EXISTENTA	SUPRAFATA		%
ZONA UNITATI PRESTATII SERVICII SI MICA INDUSTRIE, CU INTERDICTIE TEMPORARA DE CONSTRUIRE	15000	mp	79.55
CAI DE COMUNICATII RUTIERE	3855	mp	20.45
<b>ZONA DE STUDIU</b>	<b>18855</b>	<b>mp</b>	<b>100.00</b>

ZONIFICARE FUNCTIONALA - REGLEMENTARI URBANISTICE		SUPRAFATA		%
IS	INSTITUTII SI SERVICII DE INTERES GENERAL	15000	mp	79.55
CCR	CAI DE COMUNICATII RUTIERE	3855	mp	20.45
<b>ZONA DE STUDIU</b>		<b>18855</b>	<b>mp</b>	<b>100.00</b>

## 6. CONCLUZII

### 6.1. CONSECINTE ECONOMICE SI SOCIALE LA NIVELUL UTR SI LOCALITATE

Propunerile de dezvoltare urbanistică făcute prin prezenta documentație se înscriu atât în cerințele temei –program, C.U. nr. 69 din 27.03.2019 cât și în prevederile P.U.G. aprobat prin H.C.J. Brașov nr. 101/1997 și H.C.L. nr. 17/1998 pentru zona studiată. Planul Urbanistic Zonal va fi cuprins în cadrul P.U.G.-ului la actualizarea acestuia după aprobarea în Consiliul Local Prejmer.

Pentru administrația publică locală, amplasarea și dezvoltarea zonei de institutii și servicii, cu impact minim asupra mediului, este mai mult decât benefică atât pentru bugetele locale cât și pentru impactul social, iar aceasta funcțiune încurajează crearea de noi locuri de muncă fiind oportuna în condițiile actualei situații economice.

### 6.2. MASURI (SARCINI) CE DECURG IN CONTINUAREA P.U.Z./S.O.

#### CATEGORII DE COSTURI CE SE VOR SUPORTA DE INVESTITORII PRIVATI

- costurile aferente dezvoltării rețelei de circulație interioare și creerii acceselor în zona studiată .
- costurile aferente extinderilor de rețele interioare existente către extinderea propusă.

#### CATEGORII DE COSTURI CE CAD IN SARCINA AUTORITATII PUBLICE LOCALE

- costurile aferente lucrărilor de investiții pe terenurile aflate în proprietatea publică locală.

Intocmit,  
arh. Bogdan Georgescu

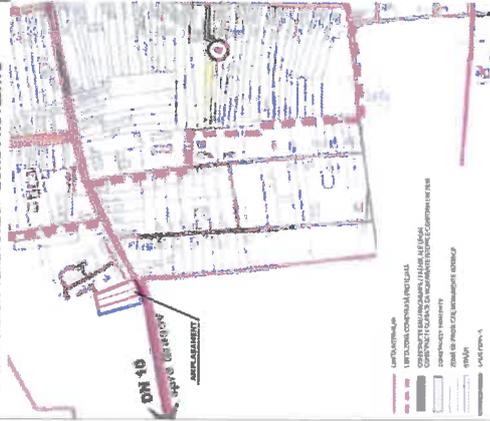




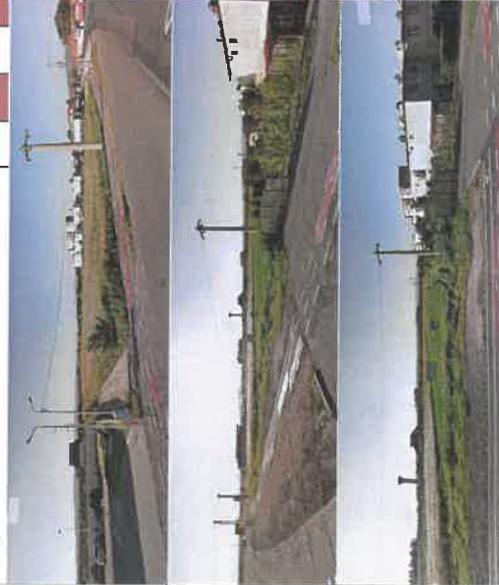
**INCADRARE IN PUG**



**INCADRARE IN TERITORIU - ZONE PROTEJATE**



**POZE AMPLASAMENT**



**Studiu de oportunitate în vederea înființării P.U.Z. - RIDICARE INTERDICTIE DE CONSTRUCIRE SI SCHIMBARE DESTINATIE FUNCTIONALA TEREN în scopul: CONSTRUCIRE MAGAZIN "PENNY MARKET" SI MAGAZIN PRODUSE ALIMENTARE CARNE SI BRANZETURI, DRUMURI ACCES, ALEI CAROSABILE SI PIETONALE, SPATIU PARCARE, AMENAJARI EXTERIOARE, SISTEMATIZARE VERTICALA, PANOURI FIRMA SI PUBLICITATE, SIGNALISTICA, IMPREJMUIRE, BRANSAMENTE SI ORGANIZARE DE SANITIER**

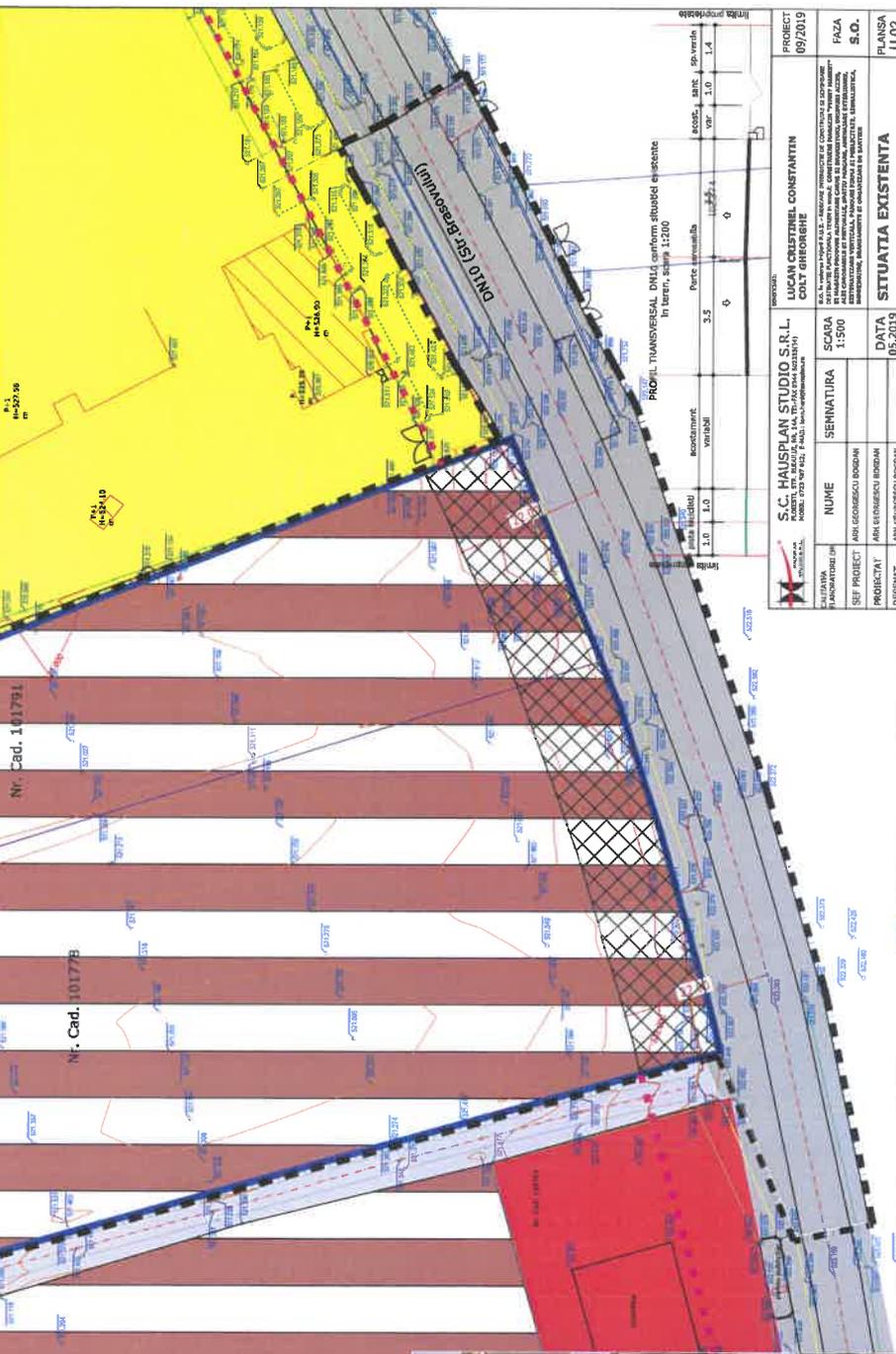
**SITUATIA EXISTENTA, scara 1:500**

conform PUG Prefințat și situația din teren

**LEGENDA :**

- Limita zona studiului, S teren = 18855mp
- Limita teren care a generat P.U.Z. nr. cadstral 101778, S teren = 10000mp nr. cadstral 191791, S teren = 5000mp
- Acces pe parcele
- Regim de aliniere: 72m din ax DN10
- Limita edificiului existent
- Linia de protecție
- Zona unități prestări servicii și mica industrie, cu interdicție temporară de construire
- Zona cai de comunicații rutiere
- Zona cai de comunicații rutiere - drum de acces pietonal, conform situației din teren
- Zona pentru locuințe și funcții complementare
- Zona instituții și servicii - conform situației din teren (construcție benzinară)
- Interdicție de construire - zona de protecție DN

ZONIFICARE FUNCTIONALA - SITUATIA EXISTENTA	SUPRAFATA	%
ZONA UNITATI PRESTATI SERVICII SI MICA INDUSTRIE, CU INTERDICTIE TEMPORARA DE CONSTRUCIRE	15000	79,55
CAI DE COMUNICATII RUTIERE	3655	20,45
ZONA DE STUDIU	18855	100,00



PROJ. TRANSVERSAL DN10 conform situației existente  
In teren, scara 1:200

Tipul proiectului	scara	date	diversitate
3.0	1:0	3.5	1:0
3.0	1:0	3.5	1:0

PROIECTANT	DISERINAT	PROIECT	SEMINTURA	SCARA	DATA	SITUATIA EXISTENTA
S.C. HALUSPAN STUDIO S.R.L.	ARI GEORGESCU BOGDAN	ARI GEORGESCU BOGDAN	ARI GEORGESCU BOGDAN	1:500	05.2019	U.02

PROIECT	DATA	SITUATIA EXISTENTA
09/2019	05.2019	U.02

