

MAGAZIN „PLUS DISCOUNT” SLOBOZIA	PUD
PLUS DISCOUNT ROMANIA SCS	PR. 307/2007

Proiect nr. : 307/03.2007

Titlu proiect : MAGAZIN „PLUS DISCOUNT”
str. GĂRII, SLOBOZIA

Beneficiari : PLUS DISCOUNT ROMANIA SCS

MEMORIU TEHNIC

CAP. 1 GENERALITĂȚI

1.1. Date de recunoaștere a documentației

- Denumirea lucrării	: Magazin „PLUS DISCOUNT”
- Amplasament	: str. Gării, Slobozia
- Beneficiari	: PLUS DISCOUNT ROMANIA SCS
- Faza de proiectare	: PUD
- Proiectant	: S.C. Design Group SRL Slobozia
- Data elaborării	: martie 2007

1.2. Obiectul lucrării

Prezenta documentație s-a elaborat la cererea beneficiarului și are ca obiect studierea posibilităților de amplasare a unui magazin pe strada Gării, la nord de piața gării CFR, pe terenul liber existent la vest de strada menționată.

Zona de teren luată în studiu, este amplasată în partea de vest a zonei de locuit, la est de gara CFR, între aceasta și strada Gării.

Perimetrul zonei studiate are următoarele limite și dimensiuni :

- la nord: proprietate privată, 98,40m;
- la est: strada Gării, 108,50m;
- la sud: piața Gării, 31,00m;
- la vest: proprietate CFR, 87,00m..

Zona cuprinde următoarele funcțiuni :

- dotări : restaurant, construcție provizorie parter; dispecerat transport local, construcție parter, stare satisfăcătoare;
- circulații: alei pietonale stradale, alei și platforme carosabile;
- spații libere neamenajate.

Din punct de vedere urbanistic zona este de tip locuințe + dotări.

Accesele în zonă se fac pe strada Gării din direcția bd-lui Matei Basarab și pe bd-ul Unirii din direcția Casei Sindicatelor.

Suprafața zonei studiate este de 7160 mp și cuprinde :

- | | |
|--|-----------|
| - suprafețe aferente dotări | = 340 mp |
| - alei pietonale, alei și platforme carosabile | = 6270 mp |
| - spații libere neamenajate | = 550 mp |

Din punctul de vedere al tipului de proprietate asupra terenului, zona cuprinde :

- domeniul public;
- domeniul privat al primăriei;

Zona nu dispune de rețele edilitare. Rețele de alimentare cu apă, cu energie electrică și de canalizare se găsesc în vecinătatea zonei, pe strada Gării și bd-ul Unirii. Racordarea la acestea poate asigura funcționarea zonei de amplasament studiate.

Cap. 2 ÎNCADRARE ÎN LOCALITATE

2.1. Concluzii din documentații elaborate

Terenul analizat este cuprins în cadrul prevederilor Planului urbanistic general al municipiului la categoria spații cu locuințe și dotări, și permite amplasarea de construcții de tip comercial.

Situarea amplasamentului în cadrul localității este prezentată în **planșa A0** (scara 1:5000)..

Cap. 3 SITUAȚIA EXISTENTĂ

Suprafața de teren analizată este delimitat la nord de incintă proprietate privată, la est de strada Gării, la sud de piața Gării și la vest limita de proprietate a CFR.

Situația existentă este expusă în **planșa A1** unde sunt marcate subzonele componente, inclusiv referiri la calitatea construcțiilor.

3.1. Regimul juridic

Planșa A3 analizează terenurile și construcțiile sub aspectul categoriilor de proprietate.

Din acest punct de vedere domeniile componente sunt :

- domeniul public: trotuarul străzii Gării și parcare existentă pe latura de nord a pieții Gării;
- domeniul privat al primăriei : suprafețele de teren libere neamenajate;

Terenul are o suprafață de 7160 mp (0,716 ha) din care :

- | | | |
|--------------------------------|-----------|-----------|
| - domeniul public | = 540 mp | 0,054 ha. |
| - domeniul privat al primăriei | = 6620 mp | 0,662 ha. |

3.2. Analiza geotehnică

La faza de proiectare pentru obținerea autorizației de construire se va realiza un studiu geotehnic.

Din punct de vedere seismic amplasamentul se află în zona de intensitate seismică „D”.

Analiza fondului construit existent

Construcțiile existente sunt :

- restaurant parter și dispecerat transport urban;
- platforme carosabile și alei pietonale betonate;

3.3. Căi de comunicație

Circulația carosabilă în zonă se face pe strada Gării, stradă de categoria III – a cu specific de colectare și trafic și pe bd-ul Unirii, de categoria II – a.

3.4. Echipare edilitară

3.5.1. Alimentarea cu apă.

Zona dispune în vecinătate de rețea de apă.

3.5.2. Canalizarea.

În zonă există rețea de canalizare menajeră pe strada Gării cu descărcare în bd-ul Unirii. Canalizarea pluvială a suprafețelor carosabile nu funcționează normal, apa din precipitații se colectează la intersecția bd-ul Unirii cu strada Gării, pe colțul de nord – est, îngreunând circulația.

3.5.3. Alimentarea cu căldură.

Alimentarea cu căldură a celor două construcții existente se face din surse proprii.

3.5.4. Alimentarea cu energie electrică.

Se face cu cabluri subterane de 20 KW.

3.5.5. Rețelele de telecomunicații.

Rețelele sunt subterane și deservesc construcțiile din zonă.

Cap. 4 PROPUNERI

4.1. Elemente de temă

În cadrul PUD-ului se propune amplasarea unui magazin „Plus Discount” pe latura de nord a pieței Gării și adiacent terenului CFR pe latura de vest.

Planșa A3 – REGLEMENTĂRI conține propunerile expuse.

Descrierea soluției

Construcția va avea regim de înălțime parter cu dimensiunile în plan 55,0m x 31,0m și o suprafață construită de 1795 mp, la care se adaugă un trotuar de protecție de 175 mp, în total 1970 mp ocupați la nivelul terenului.

Beneficiarul a solicitat studierea posibilităților de asigurare a unui număr de minim 70 – 80 locuri de parcare, inclusiv asigurarea suprafețelor carosabile necesare aprovizionării.

În acest sens, s-au obținut 90 locuri de parcare, cu prevederea pe latura de nord a incintei, a unei alei de servitute pentru garajele amplasate în zona depoului, precum și asigurarea unui acces auto și pompieri către această zonă.

Suprafața de teren necesară amplasării magazinului este de 5250 mp din care, construcția ocupă 1970 mp iar parcare și căile de acces însumează 3250 mp.

Ținând cont de faptul că norma stabilește în cadrul construcțiilor comerciale un grad de ocupare de maxim 85%, rezultă că pentru realizarea acestui magazin sunt necesari 6200 mp.

4.2. Organizarea circulației

- Străzi: accesul în zonă se va face în continuare pe strada Gării.
- Circulația pietonală : se menține în limitele existente adiacente străzii Gării, soluția de urbanism propune o organizare pietonală la nivelul întregii suprafețe de teren ocupată de piața gării.
- Sistematizarea verticală : se vor realiza pante de scurgere a apelor pluviale către suprafețele carosabile.

4.3. Regimul juridic

Suprafața zonei studiate este de 7160 mp din care:

- ocupată cu construcții: 6610 mp;
- liberă: 550 mp.

Pentru realizarea magazinului se propune concesionarea unei suprafețe de 6200 mp din care:

- pentru clădire: 1970 mp, inclusiv trotuar de protecție
- pentru parcare și accese carosabile 3250 mp
- pentru spații verzi amenajate 980 mp.

4.4. Regim de aliniere

PUD – ul propune amplasarea magazinului paralelă cu clădirea gării de cale ferată la o distanță de minim 10 m de trotuarul străzii Gării.

4.5. Regim de înălțime

Regimul de înălțime propus este parter caracteristic pentru astfel de investiții.

4.6. Modul de utilizare al terenului

Valorile pentru procentul de ocupare al terenului (POT) și pentru coeficientul de utilizare al terenului (CUT) s-au calculat pentru întreaga zonă luată în studiu, în suprafață de 7160 mp astfel:

	Existent	Propus	Aferent magazin
- Suprafața ocupată cu construcții :	340 mp	1970 mp	1970 mp
- Suprafață trotuare, carosabil, etc:	6270 mp	3550 mp	3250 mp
Suprafață ocupată :	6610 mp	5520 mp	5220 mp
- Suprafață liberă:	550 mp	1640 mp	980 mp
Suprafață totală :	7160 mp	7160 mp	6200 mp
POT	92%	77%	84,2%
CUT	0,92	0,77	0,84

4.7. Bilanț teritorial

1. Zonificarea funcțională

Denumirea zonei	Existent			Propus		
	mp	ha	%	mp	ha	%
- dotări	340	0,034	4,7	1970	0,197	27,5
- alei carosabile, pietonale	6270	0,627	87,5	3550	0,355	49,6
- spații libere	550	0,055	7,8	1640	0,164	22,9
Total	7160	0,716	100	7160	0,716	100

Denumirea zonei	Majorare-diminuare		
	+	-	%
- dotări	1630	-	480
- alei pietonale, carosabile, etc.	-	2720	43,3
- spații libere	1090	-	200
TOTAL	2720	2720	

2. Proprietatea și circulația terenurilor

Teritoriu aferent	TOTAL		Teren de concesionat mp	Dom. public mp	Domeniu privat al Primăriei mp	Propr. privată mp
	Exist.	Prop.				
- dotări	340	1970	1970*	-	1970*	-
- pietonale, carosabile, etc	6270	3550	3250*	-	3250*	-
- spații libere	550	1640	980*	-	980*	-
TOTAL	7160		6200*	-	6200*	-

* concesiune pe 49 ani

Concluzii

Construirea unui magazin de tip market în zona gării va îmbunătăți aspectul arhitectural al zonei și va aduce un plus de confort comercial.

Întocmit,

Arh. Nelu Chiriță



Slobozia

martie 2007