

**S.C. ARHIZANE PLAN S.R.L.**

str. Rudului nr. 76, Ploiesti

**PUZ : RIDICARE RESTRICȚIE DE CONSTRUIRE, SCHIMBARE DESTINAȚIE TEREN DIN „ZONA REȚELE TEHNICO-EDILITARE” ÎN „ZONA INSTITUȚII ȘI SERVICII” ȘI MODIFICARE INDICATORI URBANISTICI PENTRU AMPLASARE STAȚIE CARBURANȚI**

Amplasament : municipiul **PLOIEȘTI**, str. Ștrandului nr. 44

Beneficiar : **SC BULROM GAS IMPEX SRL**

## **BORDEROU PIESE SCRISE**

### MEMORIU DE PREZENTARE

#### **CAPITOLUL 1 - INTRODUCERE**

- 1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI
- 1.2. OBIECTUL P.U.Z.
- 1.3. SURSE DOCUMENTARE

#### **CAPITOLUL 2 - STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII**

- 2.1. EVOLUTIA ZONEI
- 2.2. INCADRAREA IN LOCALITATE
- 2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL
- 2.4. CIRCULATIA
- 2.5. OCUPAREA TERENURILOR
- 2.6. ECHIPARE EDILITARA
- 2.7. PROBLEME DE MEDIU
- 2.8. OPTIUNI ALE POPULATIEI

#### **CAPITOLUL 3 - PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA**

- 3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE
- 3.2. PREVEDERI ALE P.U.G.
- 3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL
- 3.4. MODERNIZAREA CIRCULATIEI
- 3.5. ZONIFICAREA FUNCTIONALA - REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI
- 3.6. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE
- 3.7. PROTECTIA MEDIULUI
- 3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

#### **CAPITOLUL 4 - CONCLUZII SI MASURI IN CONTINUARE**

- 4.1. CONCLUZII
- 4.2. MASURI IN CONTINUARE

**S.C. ARHIZANE PLAN S.R.L**

str. Rudului nr. 76, Ploiesti

**PUZ : RIDICARE RESTRICȚIE DE CONSTRUIRE, SCHIMBARE DESTINAȚIE TEREN DIN „ZONA REȚELE TEHNICO-EDILITARE” ÎN „ZONA INSTITUȚII ȘI SERVICII” ȘI MODIFICARE INDICATORI URBANISTICI PENTRU AMPLASARE STAȚIE CARBURANȚI**

Amplasament : municipiul **PLOIEȘTI**, str. Ștrandului nr. 44

Beneficiar : **SC BULROM GAS IMPEX SRL**

### **BORDEROU DE PIESE DESENATE**

PLANȘA NR. 0	ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE - SC. 1 : 5 000
PLANȘA NR. 1	SITUAȚIA EXISTENTĂ AMPLASAMENT - SC. 1 : 500
PLANȘA NR. 1.1.	SITUAȚIA EXISTENTĂ ZONA DE STUDIU – SC. 1 : 2000
PLANȘA NR. 2	REGLEMENTĂRI URBANISTICE - SC. 1 : 500
PLANȘA NR. 3	REGLEMENTĂRI TEHNICO-EDILITARE - SC. 1 : 500
PLANȘA NR. 4	PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR - SC. 1 : 500
PLANȘA NR. 5	MOBILARE INFORMATIVĂ - SC. 1 : 500

Prezenta documentație urbanistică – piese scrise și desenate – este proprietatea intelectuală a elaboratorului **SC ARHIZANE PLAN SRL** și poate fi utilizată numai în scopul prevăzut în contract. Documentația nu poate fi reprodusă integral sau parțial - fără acordul scris al autorului.

## **MEMORIU DE PREZENTARE**

### **CAPITOLUL 1 – INTRODUCERE**

#### **1.1. Date de recunoaștere a documentației**

- Denumire proiect : **RIDICARE RESTRICȚIE DE CONSTRUIRE, SCHIMBARE DESTINAȚIE TEREN DIN „ZONA REȚELE TEHNICO – EDILITARE” ÎN „ZONA INSTITUȚII ȘI SERVICII” ȘI MODIFICARE INDICATORI URBANISTICI PENTRU AMPLASARE STAȚIE CARBURANȚI**
- Amplasament : municipiul **PLOIEȘTI**, str. Ștrandului nr. 44; NC 121656
- Faza proiectare : **PLAN URBANISTIC ZONAL și REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**
- Beneficiar : **SC BULROM GAS IMPEX SRL** sediul : mun. București, sect. 1, Bd. Bucureștii Noi nr. 25A, et. 1
- Proiectant : **SC ARHIZANE PLAN SRL**
- Proiect nr. / data : **31 / iul. 2016**

#### **1.2. Obiectul PUZ**

Prezenta documentație urbanistică are ca obiect analiza posibilităților de :

- ridicare restricție de construire până la întocmire PUZ/PUD
- schimbare destinație teren din „zonă rețele tehnico – edilitare” în „zonă instituții și servicii” și
- modificare indicatori urbanistici (POT, CUT, regim de aliniere, regim de înălțime) pentru construire stație carburanți, magazin, anexe, parcare, utilități, împrejmuire.

Imobilul (NC 121656) - teren 1396 mp și construcții – este situat în intravilan, fiind proprietatea SC BULROM GAS IMPEX conform contractului de vânzare-cumpărare nr. 2899/09.09.2004 autentificat de BNP Simionescu Cornelia-Cristina din mun. București și autorizației de construire nr. 424/03.06.2005 eliberată de primăria municipiului Ploiești.

Prin avizul nr. 058/17.09.2015 pentru Studiul de oportunitate prezentat în ședința CTATU Ploiești s-a solicitat studierea unei zone extinse de-a lungul str. Ștrandului, cuprinsă între str. Serii și limita intravilanului municipiului, cu integrarea tuturor documentațiilor PUD și PUZ aprobate, privind ampriza circulațiilor, alinierea, tipologia caselor, regimul de înălțime propus.

#### **1.3. Surse documentare**

- Acte de proprietate – piese scrise și desenate
- Suport topografic pentru PUZ sc. 1 : 500 (PFA Tatiana Cojocar), vizat de OCPI Ph.
- PUG+RLU municipiul Ploiești, aprobat prin HCL nr. 209/1999 și nr. 382/2009
- Informații din certificatul de urbanism nr. 1329/03.12.2015 eliberat de Primăria Municipiului Ploiești și Avizul CTATU Ploiești nr. 058/17.09.2015
- Documentațiile urbanistice aprobate cuprinse în zona de studiu menționată
- Studiul de circulație (SC COSO CONS SRL – Timișoara)
- Informații din avizele administratorilor de drumuri și utilități, alți avizatori
- Documentație fotografică

### **2.1. Evoluția zonei**

● În zona în care este situat amplasamentul, respectiv de ambele părți ale str. Ștrandului (DN 1B) s-au edificat o serie de construcții din varii domenii : servicii (benzinării - MOL, LUKOIL, PETROM), showroomuri și service auto (DI-BAS; POLISERV; SCENIC AUTO; TOYOTA; SUZUKY; PEX, BMW), spații prezentare (ALDINI INVESTIMENTI), servicii, agrement și sport (AMP INVEST Ana Maria Pop – hotel, restaurant, piscină, terenuri sport), industrie (HOLCIM, PRADIS, ENELCONEX, ARTSANI ), etc. - autorizate ca urmare a aprobării unor PUZ/PUD prin care – în principiu – s-au adus noi reglementări față de PUG inițial (ridicare restricție de construire, schimbare destinație funcțională, modificare indicatori urbanistici – POT, CUT, regim de aliniere și înălțime.

● Pe terenul ce face obiectul prezentului studiu, SC BULROM GAS IMPEX SRL funcționează cu o stație de benzină (compusă dintr-un skid și cabină operator), amplasată în baza autorizației de construire nr. 424/03.06.2005 eliberată de primăria municipiului Ploiești.

În prezent societatea intenționează să modernizeze stațiile de alimentare cu carburanți pe care le deține pe raza municipiului Ploiești și să înființeze noi obiective pe teritoriul județului Prahova.

● Zona de studiu pentru care s-au solicitat adresele vecinilor are suprafața de cca 1,2ha cu următorii proprietari: Strandului nr 42- SC mol Retail Comert sRL, str Ștrandului 40-42- Ionescu elena si Sandu Tereza Doina, str centura de Est nr 48- SC Dibas Auto sRL SC Holcim SA.

### **2.2. Încadrarea în localitate**

Amplasamentul se află situat pe partea dreaptă a str. Ștrandului (pe sensul de mers spre Buzău). Vecinătățile actuale ale terenului sunt :

- la NV : str. Ștrandului (l = 36,97 m)
- la NE : propr. Ionescu Elena și Sandu Teresa Doina – teren fără construcții (l = 37,48 m)
- la SE : propr. SC OPEL SRL (fost DI BAS AUTO; l = 37,13 m; NC 121719)
- la SV : propr. SC MOL RETAIL COMERT SRL (fost AGIP, fost SHELL; l = 37,89 m)

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

Terenul este plat, perfect stabil. Adâncimea de îngheț : 0,85 m.

Clima : temperat continentală. Vânturile dominante bat din direcția NE (14,9 %) și E (13,3 %)

Seismic :  $T_c=1,6$  sec;  $a_g = 0,35$ ; Categoria geotehnică : **2 (risc moderat)**.

### **2.3. Circulația**

Terenul beneficiază de acces direct din str. Ștrandului (asfalt, 4 fire), printr-o insulă care desparte fluxurile de circulație intrare / ieșire la drumul public. Strict în dreptul amplasamentului studiat, str.Ștrandului prezintă profilul „1 – 1” (31,00 – 35,00 m între aliniamente, din care 21,00 m : parte carosabilă)

### **2.4. Ocuparea terenurilor**

Pe terenul studiat (1396 mp) se află în prezent o stație de alimentare cu carburanți constând în :

- C1 - skid GPL ( $Sc = 21$  mp)
- C2 - cabină operator ( $Sc = 20$  mp)

Restul terenului este ocupat de o platformă betonată (acces și parcare) și spațiu verde (gazon).

- POT existent = 2,94 %

- CUT existent = 0,03

Terenul este împrejmuit pe limitele laterală și posterioară cu gard de plasă.

#### BILANȚ TERITORIAL **EXISTENT** INCINTĂ :

	mp	%
TOTAL INCINTĂ	1396	100
- construcții	41	2,94
- circulații	240	17,19
- spații verzi (gazon)	1115	79,87

#### **2.5. Echiparea edilitară**

În zonă sunt rețele de energie electrică, apă, gaze și telecomunicații, iar pe Centura de Est – conductă magistrală TRANSGAZ și transport țiței CONPET.

#### **2.6. Probleme de mediu**

- Terenul este plan, perfect stabil, lipsit de riscuri naturale care să pună în pericol stabilitatea obiectivelor existente sau proiectate.

- Amplasarea în afara zonelor rezidențiale, precum și obiectul activității (distribuție carburanți) este de natură să preîntâmpine orice fel de riscuri pentru sănătatea populației și poluarea mediului (apă, aer, sol, subsol), fiind perfect compatibilă cu situarea la o rețea de circulație cu trafic intens (Ploiești - Buzău) și în apropierea intersecției cu Centura de Est (care asigură legătura pe relația București – Văleni).

- Nu există valori de patrimoniu natural sau construit (monumente istorice sau situri arheologice înscrise în LMI din 2015) care să necesite măsuri speciale de protecție.

#### **2.8. Opțiuni ale populației**

- Așa cum am menționat anterior, SC BULROM GAS IMPEX SRL intenționează modernizarea și reamenajarea stațiilor de carburanți pe care le deține pe teritoriul municipiului, inclusiv prin diversificarea produselor petroliere livrate.

Investiția va conduce la modificarea aspectului urban al zonei, prin înlocuirea construcțiilor de tip container cu echipamente noi și aspect modern, în concordanță cu prestigiul actual al firmei și obiectivele existente realizate în această zonă.

Punctul de vedere al elaboratorului prezentului PUZ consideră binevenită intenția beneficiarului de a dezvolta și diversifica oferta de servicii pe teritoriul municipiului, contribuind astfel la valorificarea potențialului zonei prin comercializarea carburanților produși în cadrul județului Prahova.

### CAPITOLUL 3 – PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

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

- Ridicarea topografică la scara 1 : 500 cu cote de nivel a determinat cunoașterea precisă a planimetriei, indicând un teren perfect plan;

- Studiul geotehnic concluzionează pozitiv teritoriul studiat, ca fiind : teren „bun de fundare”, putând fi construit în condiții de siguranță deplină (la execuție și în exploatare), cu respectarea recomandărilor

- Studiul de circulație propune modalități de rezolvare a circulației în zonă și a acceselor în incintă.

●Conform Studiului "PLAN DE MOBILITATE URBANĂ DURABILĂ PENTRU POLUL DE CREȘTERE PLOIEȘTI (P.M.U.D. PLOIEȘTI)" exista urmatoarele propuneri pentru zona str Strandului :

"Dezvoltarea rețelei principale de transport public urban în Scenariul 1 Scenariul de bază:

Acest prim scenariu propune numai „măsuri minimale” pentru rețeaua de transport public din municipiul Ploiești. Măsurile pentru transportul public incluse în acest scenariu:

-crearea unei noi infrastructuri de troleibuze pe direcția vest-est care să pornească de la Gara de Vest – Mărășesti, Mărășesti/Plăieșilor, Rudului, Tache Ionescu, Dobrogeanu Gherea, Mihail Kogălniceanu, Poștei, Ștrandului – Ștrand Bucov.

-atunci când este posibil să se creeze căi dedicate de-a lungul liniei existente. Aceste căi dedicate pot fi amenajate prin intermediul unor lucrări suplimentare (pe termen mediu sau lung, date fiind lucrările curente de pe anumite linii), sau pe termen mai scurt, în funcție de situație, poate fi utilizată o soluție cu marcaj linie continuă și/sau o soluție cu separator fizic realizat din borduri sau stâlpișori reflectorizanți flexibili, dar și prin aplicarea de sancțiuni la fața locului pentru nerespectarea restricțiilor.

-desigur, scenariul va trebui să includă și alte măsuri punctuale, ca modernizarea unor stații pentru transportul public (în special cele care crează probleme de siguranță) sau un plan de reînnoire a flotei, care reprezintă un plan cheie având în vedere starea generală proastă a flotei operate (în special a flotei de tramvaie).

Extindere piste pentru biciclete pe direcția Est-Vest între zona centrală și cartierul Bereasca până la Centura Est

Extindere piste pentru biciclete pe direcția Est-Vest între zona centrală și Centura Vest. Proiectele de tip legătură /extindere infrastructură pentru biciclete presupun lucrări pentru amenajarea pistelor/ benzilor pentru biciclete inclusiv semnalizare verticală și orizontală.

-Proiectul de reabilitare infrastructură pentru biciclete presupune lucrări de refacere a semnalizării orizontale și verticale, ajustări ale traseelor în special în zona stațiilor de transport public și în intersecții

O atenție deosebită se va acorda amenajărilor pistelor/benzilor pentru biciclete în zona stațiilor de transport public și a intersecțiilor.

-roiectele de tip B+R presupun amenajarea unor parcări pentru biciclete de tip B&R în zona porților de intrare în oraș (gări, terminale de transport public urban) și în zona parcărilor de tip P&R

Pentru facilitățile de tip Bike & Ride uneori poate fi suficient doar un rastel, în condiții de siguranță și de adăpost, iar pentru parcările pentru biciclete adesea poate fi suficient și un simplu rastel, chiar neacoperit. "

●Conform Studiului "PLAN DE MOBILITATE URBANĂ DURABILĂ PENTRU POLUL DE CREȘTERE PLOIEȘTI (P.M.U.D. PLOIEȘTI)" se va propune urmatorul profil transversal preluat în planșa 1.1 a prezentului PUZ:

- 4x3,5m carosabil(inclusiv pista troleu)

- 2x 1,5m sp verde

-2x1,5m pista biciclete

- 1x1,5m trotuar dreapta

-1x2m trotuar stanga

in total 23.50m intre aliniamente.

### 3.2. Prevederi din documentațiile de urbanism aprobate

- Conform PUG aprobat și CU nr. 1329/03.11.2015 eliberat de Primăria municipiului Ploiești :
    - UTR E6
    - zona aferentă rețelelor tehnico-edilitare, parțial zona căi de comunicații cu restricții în intersecții, cu interdicție de construire până la elaborare PUZ/PUD – Ter; CCri
    - indicatorii urbanistici maximali (se referă numai la zona de locuit, n.n.) :
      - **POT : 40 %**
      - **CUT : 1,2**
    - utilizări permise : rețelele tehnico-edilitare, lucrări aferente rețelelor edilitare; parțial construcții și amenajări pentru căi de comunicații
    - utilizări interzise : oricare altă utilizare funcțională cu excepția celor permise; unități economice poluante și care generează trafic intens; amenajări provizorii sau chioșcuri pe domeniul public
    - utilizări permise cu condiții : oricare dintre utilizările permise, cu condiția existenței unui PUZ/PUD aprobat prin HCL
- Pentru str. Ștrandului se aplică profil „1 – 1” (35,00 m între aliniamente)
- Pentru Centura de Est se aplică profil „18 – 18” (10,00 m între aliniamente)
- Retrageri :
- 67,50 m / ax str. Ștrandului (50,00 m / aliniament)
  - 7,00 m / ax Centura de Est (2,00 m / aliniament)

- Alte documentații urbanistice aprobate în zonă

În zona extinsă studiată au fost identificate documentațiile urbanistice de tip PUZ / PUD aprobate, prezentate sintetic în tabelul de mai jos, la care s-a adăugat poz. 8 (PUZ AMP, situat vizavi și valabil la data elaborării Studiului de oportunitate) :

Nr. crt	Beneficiar	Adresa	Obiect PUZ/PUD	Aviz CTATU	HCL	Autor
1	SC DI-BAS AUTO SRL (PUZ)	str. Ștrandului nr. 48	modificare indicatori urbanistici zona Centura de Est	69/ 02.07.2009	241/ 29.07.2009	BIA nr. 9 arh. Simona Gabriela Vâlcu
2	SC POLISERV JG SRL (PUZ)	str. Ștrandului nr. 150	modificare indicatori urbanistici (POT,CUT) pentru supraetajare show-room	138/ 18.09.2008	266/ 30.09.2008	BIA nr. 9 arh. Simona Gabriela Vâlcu
3	SC SCENIC AUTO SRL (PUZ)	str. Ștrandului	ridicare restricții de construire, modificare funcțiuni și indicatori urbanistici în vederea construirii unui show-room auto și service	78/ 16.04.2008	180/ 23.05.2008	BIA nr. 9 arh. Simona Gabriela Vâlcu
4	SC PRADIS SRL (PUZ)	str. Ștrandului nr.160	schimbare funcțiune pt. construire hală, spații administrative, anexă, bransamente utilități, împrejurire, parcaje, alei pietonale	156/ 05.11.2008	350/ 19.12.2008	BIA nr. 48 arh. Moianu Nicolae
5	SC ENELCONEX SRL (PUZ)	str. Ștrandului nr.170	schimbare parțială funcțiune urbanistică din zonă exclusiv agrement în zonă industrie nepoluantă în vederea construirii unei hale de producție și a unui sediu administrativ	1/ 19.02.2008	59/ 28.02.2008	SC ARHIURBAN SRL arh. Lidia Ene
6	SC ARTSANI COM SRL Anghel Mihail Cristian Anghel Mihaela Elena SC GIFAMO COSTRUZIONI SRL (PUZ)	str. Ștrandului nr. 182	ridicare restricție de construire, stabilire indicatori urbanistici și schimbare funcțională în servicii profesionale și industrie nepoluantă / depozite	10/ 14.05.2013	204/ 30.05.2013	CPS – CITY PLANNING STRATEGIES SRL; dr. arh. Simona Munteanu
7	SC ALDINI INVESTIMENTI SRL (PUD)	str. Ștrandului nr. 182	hala materiale de construcții și spații prezentare	265/ 22.02.2005	42/ 30.03.2005	
8	SC AMP INVEST SRL SC ANA MARIA POP SRL (PUZ)	str. Ștrandului nr. 53-55	ridicare restricție de construire, schimbare destinație teren din zonă locuințe colective și servicii în zonă servicii, agrement și sport, modificare regim de aliniere	11/ 23.05.2011	197/ 21.06.2011	SC ARHIZANE PLAN SRL arh. Andreea Ioana Aluchi

Notă : Singurul PUZ aflat în valabilitate este cel de la poz. 6 (ARTSANI), aprobat mai 2013.

● Terenul SC BULROM GAS IMPEX SRL studiat în prezenta documentație a fost cuprins în PUZ SC DI-BAS AUTO SRL (aprobat 2009), prin care s-a reglementat doar retragerea față de Centura de Est, respectiv 67,50 m / ax, (61,00 m / aliniament).

- Prin PUZ „AMP INVEST” + „ANA MARIA POP” (aprobat 2011) s-au stabilit :
  - profil str. Ștrandului : 35,00 m între aliniamente (conform PUG)
  - regim de aliniere diferențiat pe zone funcționale :

Retragere (m)	Zona funcțională		PUG
	„IS/P”	„Pp”	
- față de ax	67,50	35,00	67,50
- față de aliniament	32,50	17,50	50,00

● Singura documentație urbanistică situată în zona de studiu extinsă, aflată în valabilitate și care ar putea impune influența parcela BULROM, este PUZ ARTSANI (aprobat în mai 2013).

Principalele reglementări urbanistice din PUZ ARTSANI :

- zona funcțională :
  - „IS/In/Iđ” : zona pt. servicii profesionale și industrie nepoluantă / depozite
  - „P” : zona pt. plantații de protecție (sub. „Ppr”, „Pcv”)
- indicatori urbanistici maximali pe zone funcționale :

Indicatori urbanistici	Zona funcțională	
	„IS/In/Iđ”	„P”
- POT %	60	10,0-15,0
- CUT	1,0	0,2-1,0
- RÎ	S+P+1	P
Hmax cornișă	10 m	4 m

Pentru str. Ștrandului (DN 1B) s-a propus profilul „1a – 1a” (25,00 m între aliniamente) :

- 14,00 : parte carosabilă
- 2 x 0,50 m : acostament
- 2 x 1,00 m : insula spațiu verde
- 2 x 3,50 m : arteră colectoare
- 2 x 0,50 m : acostament

Retragerea construcțiilor : 67,50 m / ax str. Ștrandului ( valabil și pentru construcțiile admise în zona „P”)

### **3.3. Valorificarea cadrului natural**

Zona studiată nu se evidențiază prin elemente ale cadrului natural care ar putea fi puse în valoare prin amenajări urbanistice și peisagistice sau prin volumetria și destinația construcțiilor.

Din punct de vedere geotehnic, terenul prezintă condiții optime de fundare în execuție și exploatare, cu respectarea recomandărilor din studiul geotehnic. (adancime de fundare peste 1,50)



### **3.4. Modernizarea circulației**

Conform Studiului de circulație (SC COSO CONS SRL), s-au propus următoarele :

- Pentru str. Ștrandului se propune profilul „A – A” (29,40 m între aliniamente ) :
  - 21,50 m : parte carosabil
  - 2,00 m : trotuar pe partea BULROM
  - 1,30 m (trotuar) + 4,60 m (spațiu verde) pe partea AMP
  - 5,30m (spațiu verde) pe partea Bulrom
- Circulația (intrare/ieșire) se va desfășura numai pe relația „dreapta” (dinspre Ploiești spre Buzău).

Se mențin accesele existente (din str. Ștrandului), amenajate astfel :

- intrarea și ieșirea în/din incinta stației se va efectua pe accesele actuale lărgite la 6,00 m și racordate direct la marginea drumului cu raze exterioare de 9,00 m
- în zona mediană a str. Ștrandului se va amenaja o bandă suplimentară pentru „viraj la stânga” (dinspre Bucov) cu dimensiunile de 20,00 x 2,50 m, racordată la banda curentă a străzii cu pană de racordare de 15,00 m
- între cele 2 accese (intrare/ieșire) se va amenaja o insulă verde cu bordură denivelată față de carosabilul existent
- amenajare și marcare „trecere pietoni” între cele două accese intrare / ieșire
- marcaje orizontale și amplasare indicatoare de circulație (vezi plan situație)
- rigole prefabricate tip „U” cu capac carosabil în dreptul acceselor în incintă (pentru colectare ape pluviale de pe platforma din incintă)
- montare geogrilă antifisură la îmbinarea dintre carosabilul existent și accesul rutier proiectat

Notă : Prin lucrările de amenajare a accesului rutier pentru intrare / ieșire din stația de alimentare cu carburanți – nu vor fi afectate indicatoarele rutiere și stâlpii electrici sau alte rețele existente.

Pe lateralele corpului „magazin” vor fi amenajate 4 locuri de parcare, din care două sunt prevăzute cu sursă de alimentare de energie electrică pentru mașinile electrice sau hibride.

Iluminatul nocturn va fi asigurat prin corpurile electrice montate pe copertină și împrejmuire.

Colectarea apelor pluviale de pe platforma stației se face prin guri de scurgere și rigole carosabile, filtrate și tratate printr-un separator de hidrocarburi și deversate în rețeaua publică de canalizare.

Circulația în incintă se va rezolva conform fluxurilor specifice acestor obiective și potrivit prevederilor legale pentru transportul de mare tonaj, asigurându-se totodată condițiile necesare (spații de manevră și întoarcere) pentru intervențiile speciale (incendii, salubritate, salvare).

Notă : Pentru detalii suplimentare privind structura rutieră în zona amenajării acceselor și a platformei carosabile din incinta stației – vezi memoriu de specialitate (SC COSO CONS SRL).

Profilul P14 avizat conform " Planului de Mobilitate Urbana", se poate aplica in zona amplasamentului deoarece distanta intre aliniamente este mai mare acum pe teren decat in propunere.acesta se va realiza odata cu modernizarea strazii Strandului si dupa aprobarea PUG.

### **3.5. Zonificarea funcțională - reglementări și indicatori urbanistici**

#### **3.5.1. Construcții și amenajări propuse**

SC BULROM GAS IMPEX SRL intenționează să reamenajeze stația de alimentare cu carburanți, prin amplasarea de noi construcții, echipamente și instalații moderne.

Principalele obiecte care se vor amplasa în incintă sunt :

- magazin propriu și cabină operator (52,80 mp)
- pompă distribuție carburanți, copertină (83 mp)
- skid GPL
- rezervor subteran (60 mc)
- platforma descărcare carburanți, gură descărcare, bloc aerisire vapori
- separator hidrocarburi
- bazin etanș vidanjabil menajer
- hidrant incendiu
- totem prețuri

#### **3.5.2. Propuneri urbanistice**

- ridicare restricție de construire (1396 mp)
- schimbare destinație teren (1396 mp) din „zonă rețele tehnico-edilitare” - „TE” în „**zonă instituții și servicii**” - „IS”, pentru care se propun ca indicatori urbanistici maximali :
  - **POT = 50 %**
  - **CUT = 1,0** (preluat din PUZ ARTSANI)
  - **Regim de înălțime: P+2, H max clădiri = 10 m**(pentru semnalistica se accepta max 12m)
- modificare regim de aliniere / ax str. Ștrandului :
  - 24,50 m pentru **clădiri supraterane**
  - 17,80 m pentru **semnalistică și publicitate**
- amplasarea față de drumurile publice (str. Centura de Est) –
  - 55.50 m / ax pentru **clădiri supraterane**
  - 52.50 m / ax pentru **semnalistică, publicitate, împrejurire**

Notă : Regimul de aliniere s-a propus în aliniament cu construcțiile din incinta SC MOL SA

- accesul în incintă : din str. Ștrandului, amenajat conform studiu de circulație (relație de dreapta); vezi Pct. 3.4. – Modernizarea circulației !
- retragerea construcțiilor supraterane față de celelalte laturi ale incintei BULROM :
  - 3,00 m / limitele laterale și posterioară
- spații verzi : decorative și plantații de protecție (20 % din suprafața incintei)
  - se instituie o „**zonă plantații de protecție**” – „Ppr” , constând într-o fâșie de spații verzi cu lățimea variabilă între 1m și 3m.

Practic, conform planului de situație aferent incintei studiat preluat din studiul de circulație, obiectivul principal al investiției (magazin + cabină operator) va fi amplasat la :

- 32,00 m / ax str. Ștrandului
- 16,00 m / limita de NE
- 17,00 m / limita de SE
- 12,50 m / limita de SV

#### **BILANȚ TERITORIAL COMPARATIV INCINTĂ - pe zone funcționale :**

Destinația urbanistică	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
- „zonă aferentă rețelelor tehnico-edilitare, cu restricții de construire” - „TER”	1396	100	-	-
- zona instituții și servicii – „IS”	-	-	1116	80.00
- zona plantatii de protecție - "Ppr"	-	-	280	20.00
TOTAL INCINTĂ	1396	100	1396	100

#### **BILANȚ TERITORIAL INCINTĂ – posibilități de ocupare**

	mp	%
TOTAL INCINTĂ	1396	100
- construcții (maxim)	698	50
- circulații	418	30
- spații verzi	280	20

NOTA- zonele de siguranță și protecție vor fi calculate și determinate pentru ca acestea să nu depășească limitele de proprietate!

### **3.6. Dezvoltarea echipării edilitare**

- alimentarea cu energie electrică și apă : racordare la rețelele existente
- canalizarea ape uzate menajere :
  - etapa I : bazin betonat vidanabil
  - etapa II : racordare la rețeaua publică de canalizare
- asigurarea agentului termic : convectoare electrice

### **3.7. Protecția mediului**

Referitor la problemele de mediu care ar putea apărea prin edificarea obiectivului proiectat, se menționează că - având în vedere obiectul de activitate și amplasarea în afara zonelor de locuit - investiția proiectată nu este de natură să afecteze mediul natural (apa, aer, sol, subsol) și construit.

### **3.8. Obiective de utilitate publică**

În planșa referitoare la „proprietatea asupra terenurilor” au fost diferențiate :

- terenuri proprietate publică de interes local (str. Ștrandului)
- terenuri proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice

### **4.1. Concluzii**

- Planul urbanistic zonal tratează unitar această zonă în vederea dezvoltării urbanistice armonioase, amenajării teritoriului și echipării edilitare
- Obiectivul se amplasează la o arteră importantă a municipiului (str Ștrandului) și a județului (DN 1B) intens circulată (spre regiunile Moldova și Dobrogea)
- Lucrările de construire a obiectivului vor conduce la diversificarea ofertei de servicii pe acest traseu
- În cadrul stației se distribuie inclusiv combustibilului ecologic (GPL)
- Categoriile de intervenție stabilite prin Regulamentul Local de Urbanism aferent jalonează atât activitățile de proiectare și avizare, cât și condițiile de construibilitate și restricții, care vor trebui să fie cunoscute și respectate de beneficiar cât și de proprietarii rețelelor sau lucrărilor publice din zonă.

### **4.2. Măsuri în continuare**

- Avizarea Planului Urbanistic Zonal în CTATU Ploiești
- Aprobarea PUZ prin Hotărâre a Consiliului Local al municipiului PLOIEȘTI
- Întocmirea documentațiilor și obținerea avizelor necesare autorizației de construire pentru obiectivele propuse, inclusiv pentru lucrările de infrastructură (drumuri, rețele).

Întocmit,  
**arh. Andreea Aluchi**