

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

str. Rudului nr. 76, Ploiesti

**PUZ : RIDICARE RESTRICTIE DE CONSTRUIRE ȘI ATRIBUIRE INDICATORI URBANISTICI PENTRU
AMPLASARE LOCUINȚĂ ȘI SEDIU PROFESIONAL**

Amplasament : municipiul **PLOIEȘTI**, str. Ștrandului nr. 59

Beneficiar : **PETCU NICOLAE**

BORDEROU PIESE SCRISE

MEMORIU DE PREZENTARE

CAPITOLUL 1 - INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

1.2. OBIECTUL P.U.Z.

1.3. SURSE DOCUMENTARE

CAPITOLUL 2 - STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. EVOLUȚIA ZONEI

2.2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

2.4. CIRCULAȚIA

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

2.6. ECHIPARE EDILITARĂ

2.7. PROBLEME DE MEDIU

2.8. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

CAPITOLUL 3 - PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

3.2. PREVEDERI ALE P.U.G.

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

3.5. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ - REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

3.7. PROTECȚIA MEDIULUI

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

CAPITOLUL 4 - CONCLUZII ȘI MĂSURI ÎN CONTINUARE

4.1. CONCLUZII

4.2. MĂSURI ÎN CONTINUARE

BORDEROU DE PIESE DESENAȚE

PLANȘA NR. 0 ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE - SC. 1 : 10000

PLANȘA NR. 1 SITUAȚIA EXISTENTĂ - SC. 1 : 1000

PLANȘA NR. 1.1. SITUAȚIA EXISTENTĂ – DOCUMENTAȚII DE URBANISM APROBATE – SC. 1 : 2000

PLANȘA NR. 2 REGLEMENTĂRI URBANISTICE - SC. 1 : 1000

PLANȘA NR. 3 REGLEMENTĂRI TEHNICO-EDILITARE - SC. 1 : 1000

PLANȘA NR. 4 PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR - SC. 1 : 1000

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 ȘI ATRIBUIRE INDICATORI URBANISTICI PENTRU AMPLASARE LOCUINȚĂ ȘI SEDIU PROFESIONAL**
- Amplasament : municipiul **PLOIEȘTI**, str. Ștrandului nr. 59; NC 139406
- Faza proiectare : **PLAN URBANISTIC ZONAL și REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**
- Beneficiar : **PETCU NICOLAE**, dom.: mun. Ploiești, str. Cameliei nr. 20, bl. 22 B, Sc. A, ap. 10
- Proiectant : **SC ARHIZANE PLAN SRL**
- Proiect nr. / data : **56 / oct. 2017**

1.2. Obiectul PUZ

Prezenta documentație urbanistică are ca obiect propunerea de :
- *ridicare restricție de construire și atribuire indicatori urbanistici maximali* (POT, CUT, regim de aliniere, regim de înălțime) pentru amplasare **locuință și sediu profesional** (cabinet de avocatură) pe un teren situat în Cartierul Bereasca, adiacent benzinăriei PETROM.

Imobilul (NC nou 139406; NC vechi 6847) – teren 8883 mp din măsurători (8963 mp din acte) – este situat în intravilan, fiind proprietatea dlui. Petcu Nicolae, conform Actului de partaj voluntar nr. 5775 / 15.11.2002 autentificat de NP Meiroșu Mihai - Gabriel din mun. Ploiești și ECFI nr. 40680 / 09.05.2017 emis de BCPI Ploiești.

Notă :

Prin avizul nr. 077/17.09.2015 pentru Studiul de oportunitate prezentat în ședința CTATU Ploiești s-a stabilit zona de studiu și s-a solicitat integrarea tuturor documentațiilor PUD și PUZ aprobate, privind ampriza circulațiilor, alinierea, tipologia caselor, regimul de înălțime propus.

Astfel, în suprafața studiată (18543 mp) au fost cuprinse – pe lângă terenul inițiatorului (8883 mp) - și drumurile adiacente la care parcela acestuia are acces. Total domeniu public = 9660 mp, din care :

- **3721 mp : național (DN 1A)**
- **5939 mp : local, din care :**
 - **3022 mp : str. Ștrandului**
 - **2917 mp : drum (bretea de legătură)**

1.3. Surse documentare

- Suport topografic pentru PUZ sc. 1 : 1000 (PFA Adrian Cojocaru Cojocaru), vizat de OCPI Ph.
- PUG+RLU municipiul Ploiești, aprobat prin HCL nr. 209/1999 și nr. 382/2009
- Informații din certificatul de urbanism nr. 665/23.06.2017 eliberat de Primăria Municipiului Ploiești, Avizul CTATU Ploiești nr. 077/26.09.2017 și Avizul Arh. Șef nr. 014/26.9.2017
- Informații din Planul de Mobilitate Urbană Durabilă aprobat cu HCL nr. 163/30.05.2016
- Documentațiile urbanistice aprobate în zonă
- Studiul geotehnic (SC HIDROGEO TEHNIC PROIECT SRL), verificat Af
- Studiul de circulație (SC SERV TOP SRL)
- Informații din avizele administratorilor de infrastructură, alți avizatori

2.1. Evoluția zonei

• În zona în care este situat amplasamentul, 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; MERCEDES), spații prezentare (ALDINI INVESTIMENTI, ROMSTAL), 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 aceste documentații urbanistice s-au adus noi reglementări față de PUG inițial : ridicare restricție de construire, schimbare destinație funcțională, modificare indicatori urbanistici, profile drumuri.

2.2. Încadrarea în localitate

Terenul este situat în Cartierul Bereasca și anume, în intersecția dintre str. Ștrandului (DN 1B), Centura de Est (DN 1A) și bretea de legătură dintre acestea, respectiv adiacent benzinăriei PETROM.

Vecinătăți :

- la N : drum (bretea de legătură)
- la E : benzinăria PETROM
- la S și SE : str. Ștrandului / DN 1B (Ploiești – Buzău)
- la SV : Centura de Est / DN 1A (Ploiești – Brașov)

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 %)

Din punct de vedere seismic, conform Normativului P100-1/2013, perimetrul municipiului Ploiești este caracterizat prin următoarele valori :

- $T_c = 1,6$ sec
- $a_g = 0,35$ g

Sucesiunea litostratigrafică traversată de forajul geotehnic executat se prezintă astfel :

- 0,00 - 0,70 m : sol vegetal și umpluturi
- 0,70 - 4,00 m : argila cafenie, plastic-vârtoasă

În zonă pot fi prezente umpluturi cu grosimi variabile, rezultatul amenajărilor anterioare ale terenului sau a proprietăților învecinate.

Apa subterană – nu a fost întâlnită în foraj până la 4,00 m adâncime.

În mod obișnuit, freaticul este situat la peste 8,00 - 10,00 m adâncime.

Categoria geotehnică : **1** (risc redus).

Recomandări :

- fundațiile se vor executa **direct** pe stratul de argilă la minim 1,10 m adâncime față de cotele actuale ale terenului
- fundațiile vor fi încastrate în terenul natural, depășind eventualele umpluturi prezente pe teren
- săpăturile de peste 3,00 m adâncime față de cotele actuale ale terenului se vor executa cu sprijiniri adecvate, în ritm susținut, pe baza unui proiect de execuție conform prevederilor NP 120 – 2014 (Normativ privind execuția excavațiilor adânci în medii urbane) și indicativului NP 124-2010 (Normativ privind proiectarea geotehnică a lucrărilor de susținere).

2.4. Circulația

Amplasamentul este situat la intersecția dintre DN 1B și DN 1A și se desfășoară între km 9+890 ÷ 9+915 stg. pe DN 1B și între km 84+440 ÷ 84+630 dr. pe DN 1A.

Drumurile din zona studiată sunt asfaltate și prezintă următoarele profile :

- DN 1B (str. Ștrandului) – profil „1a – 1a” : 31,00 – 35,00 m între aliniamente, cu 21,00 m parte carosabilă
- DN 1A (Centura de Est) – profil „15 – 15” : 15,35 – 24,30 m între aliniamente, cu 7,00 m parte carosabilă
- breteaua de legătură DN 1B cu DN 1A – profil „b – b” : 11,80 – 17,75 m între aliniamente, cu 6,70 m parte carosabilă

Observație : Intersecția dintre DN1B și str Ștrandului nu dispune de bandă de stocaj, virajul realizându-se cu dificultate.

În prezent, această intersecție este amenajată necorespunzător, nerespectând Staturile referitoare la Amenajarea intersecțiilor la același nivel din localități, fapt pentru care circulația auto este îngreunată, ceea ce duce implicit la diminuarea vitezei, mărirea timpilor de așteptare, blocarea traficului și producerea de accidente. În zona studiată, marcajul este cu linie continuă și discontinuă.

2.5. Ocuparea terenurilor

Categoria de folosință a terenului studiat este : arabil și drum.

Terenul pentru care se propune intervenția urbanistică (8883 mp) este liber de construcții.

BILANȚ TERITORIAL EXISTENT TEREN STUDIAT – pe zone funcționale, conform PUG aprobat :

Destinația urbanistică	mp	%
- zona instituții și servicii de interes general, cu restricții pentru PUZ/PUD - „IScxr”	8883	47,90
- zona căi de comunicații rutiere - „CCR”, parțial cu restricții în intersecții – „CCri”	9660	52,10
TOTAL STUDIAT	18543	100,00

2.6. Echiparea edilitară

Conform avizelor obținute, în zona studiată există următoarele rețele și conducte :

- linie electrică LES 20 kV Vega (SDEE Muntenia Nord)
- conductă apă PEID 160 (APA NOVA)
- conductă gaze medie presiune PE/OL (DISTRIGAZ)
- cabluri telecomunicații : aeriene - montate pe stâlpi t.c. și E.E. - și subterane - adâncime 0,60 - 1,2 m (TELEKOM)
- conductă gaze înaltă presiune Ø 20 ” inel Ploiești (Blejoi-Teleajen), 25 bari (TRANSGAZ)

2.7. Probleme de mediu

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

• 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

Construcția propusă – ca destinație, volumetrie și trafic atras – îndeplinește condițiile de amplasare în spațiul studiat.

Realizarea acesteia va contribui la mobilarea urbanistică a zonei, prin fructificarea unui teren viran.

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

- Ridicarea topografică la scara 1 : 1000 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 cu respectarea recomandărilor
- Studiul de circulație propune modalități de rezolvare a circulației în zonă și a acceselor în incintă

3.2. Prevederi din documentațiile de urbanism aprobate

► Conform PUG aprobat și CU nr. 665/23.06.2017 eliberat de primăria Ploiești (sumar) :

Regimul juridic :

- zona cu interdicție temporară de construire până la elaborare PUZ și zona cu restricții în intersecții (în intersecții simple sunt interzise orice fel de construcții pe o rază de 50 m din centrul acesteia (Iscxr)

Regimul economic :

- folosința terenului : arabil
- destinația urbanistică : instituții și servicii de interes general cu funcțiuni complexe și zona cu restricții în intersecții – „Iscxr”
- *Utilizări permise :*
 - o locuințe cu regim mixt de înălțime; servicii profesionale, sociale și profesionale; comerț, turism; parcuri publice și aferente funcțiunilor admise
- *Utilizări interzise :*
 - o unități economice poluante și care generează trafic intens; construcții pe parcele pe parcele care nu îndeplinesc condiții de suprafață minimă și front la stradă și asigurarea tuturor funcțiunilor aferente funcțiunii dominante (cu excepția locuințelor conform HCL nr. 203/2012)
- *Interdicții temporare :*
 - o până la elaborarea și aprobarea PUZ/PUD
 - o oricare din construcțiile admise în zona intersecțiilor cu restricție temporară până la realizarea acestora

Regimul tehnic :

- UTR – N - 17; Iscxr;
- parcelă construibilă d.p.d.v. al dimensiunilor
- POT = - ; CUT = -
- regim mixt de înălțime
- retragere : 10,50 m / ax (n.n.) Centura de Est

• Conform RLU aferent PUG aprobat, pentru drumurile adiacente s-au stabilit :

- profil „1 – 1” : 35,00 m între aliniamente, cu 21,00 m parte carosabilă (pt. str. Ștrandului/DN 1 B)
- profil „15 – 15” : 13,00 m între aliniamente, cu 7,00 m parte carosabilă (pt. Centura de Est/DN 1A)

Retrageri :

- $\geq 22,50$ m / ax, respectiv $\geq 5,00$ m / aliniament (profil „1 – 1”)
- $\geq 10,50$ m / ax, respectiv $\geq 4,00$ m / aliniament (profil „15 – 15”)

► Conform Studiului "PLAN DE MOBILITATE URBANĂ DURABILĂ PENTRU POLUL DE CREȘTERE PLOIEȘTI (P.M.U.D. PLOIEȘTI)" există următoarele propuneri pentru zona str Ștrandului :

- 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.

Proiectele de tip B+R presupun amenajarea unor parări 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 parările pentru biciclete adesea poate fi suficient și un simplu rastel, chiar neacoperit.

3.2.1. Alte documentații aprobate în zonă

Dintre cele mai recente documentații urbanistice aprobate în zonă și care sunt situate în vecinătatea amplasamentului studiat, enumerăm :

- PUZ „PERINI” : str. Ștrandului nr. 61A, autor arh. Simona Gabriela Vâlcu, aprobat cu HCL nr. 369/24.09.2014.

Prin această documentație s-au ridicat valorile indicatorilor urbanistici aprobați cu HCL nr.195/2007 prin PUZ inițial „ROMSTAL”, respectiv POT = 40% (de la 30%) și CUT = 1,08 (de la 0,9) pentru a permite extinderea construcțiilor existente MERCEDES și ROMSTAL, precum și construirea unui nou showroom.

Totodată, s-au stabilit retragerile față de axul bretelei de legătură și celelalte laturi ale incintei.

- Prin PUZ „ARTSANI” (str. Ștrandului nr. 182, autor arh. Simona Munteanu; HCL nr. 204/2013), pentru acest drum s-a aprobat aplicarea profilului „1a – 1a” (35,00 m între aliniamente).

• Printre reglementările aduse de alte PUZ - uri pentru terenuri cu acces din str. Ștrandului [„AMP INVEST” + „ANA MARIA POP”, la nr. 53-55 (an 2011) și „BULROM” la nr. 44 (an 2016) – autor arh. Andreea Aluchi] a fost adaptarea retragerilor față de ax și aliniament în funcție de PUZ - urile anterioare și construcțiile edificate urmare aprobării acestora.

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.

3.4. Modernizarea circulației

► Referitor la prevederile pentru această zonă din PMUD (aprobat în 2016) proiectantul PUZ considera ca realizarea punctului internodal într-o intersecție cu 2 drumuri naționale și o arteră foarte importantă de ieșire din oraș și legătura cu Moldova este o investiție nesustenabilă, întrucât :

- se crează trafic suplimentar și aglomerare de autovehicule, la care se adaugă poluarea excesivă
- în zona de studiu a PUZ-ului , primăria Ploiești nu are identificate terenuri aparținând domeniului public / privat al primăriei și nu se întrevide curând bugetarea fondurilor în vederea exproprieii pentru un astfel de obiectiv

În consecință, este necesară reanalizarea prevederilor PMUD pentru această zonă, până la aprobarea noului PUG.

► La data întocmirii Studiului de circulație aferent prezentei documentații (febr. 2018) s-au avut în vedere informațiile furnizate de proiectantul intersecției din zona studiată (SC DRUM CONCEPT SRL), proiect aflat în curs de avizare și autorizare.

Notă : În situația în care elementele girației proiectate se vor modifica în urma obținerii avizelor și acordurilor necesare autorizării acestora, soluția de circulație propusă prin prezenta documentație se va corela cu noile date, urmând ca aceasta să se supună noilor reglementări.

• Pentru DN 1A (Centura de Est) se va aplica **profil propus „a – a”** preluat din PATJ aprobat (26,00 m între aliniamente) :

- 14,00 m : parte carosabilă
- 2 x 1,00 m : acostament
- 2 x 1,50 m : șanț
- 2 x 1,00 m : spațiu verde
- 2 x 1,50 m : trotuar
- 2 x 1,00 m : taluz

• Pentru DN 1B (str. Ștrandului) se va aplica **profil propus „A – A”** preluat din PATJ aprobat (26,00 m între aliniamente) :

- 1,30 m : spațiu verde median
- 2 x 9,00 m : parte carosabilă
- 2 x 2,00 m : trotuar
- 2 x 1,35 m : spațiu verde

Notă importantă :

Pentru realizarea lucrărilor de infrastructură propuse în zona studiată, beneficiarul va ceda din proprietatea sa o suprafață totală de teren de 958,00 mp, din care :

- 88,00 mp pentru amenajarea girației în intersecția dintre DN 1B și DN 1A
- 870,00 mp pentru modernizarea DN 1A conform profil „a – a” din PATJ

- Breteaua de legătură între str. Ștrandului (DN 1B) și Centura de Est (DN 1A) nu a fost reglementată prin PUG aprobat și nici prin documentațiile urbanistice ulterioare.

Aceasta va fi amenajată între aliniamentele existente, conform **profil propus „b – b”** :

- 6,70 m : parte carosabilă
- 2 x 1,00 m : acostament
- 2,95 – 5,10 m : spațiu verde pe partea dreaptă
- 3,95 – 0,15 m : spațiu verde pe partea stângă

- Accesul în incintă se va efectua din str. Ștrandului în dreptul km 9 + 915 stg., prin racordare la carosabilul DN 1B (amenajat conform profil „A – A”) cu raze de 6,00 m pe lățimea de minim 3,50 m.

În cadrul parcelei s-a prevăzut o platformă pentru parcare și manevră (11,00 x 9,75 m) dimensionată astfel încât intrarea și ieșirea autovehiculelor să se realizeze numai cu fața.

Notă importantă :

Amplasarea construcției în planul de situație aferent Studiului de circulație este informativă și propusă de către proiectantul de drumuri doar pentru eliberarea avizului de către Direcția tehnic - investiții – Biroul mobilitate și trafic urban și a Inspectoratului de Poliție Rutieră Ploiești.

3.5. Zonificarea funcțională - reglementări și indicatori urbanistici

3.5.1. Construcții și amenajări propuse

Inițiatorul acestei documentații intenționează să amplaseze pe terenul proprietate o construcție cu funcțiune mixtă : locuință și sediu profesional (birou avocatură), împreună cu toate anexele și amenajările aferente (garaj, alei, parcare, împrejmuire, utilități, bransamente, etc.)

3.5.2. Propuneri urbanistice

În acest scop, prin prezenta documentație – pentru parcela proprietate Petcu Nicolae (8883 mp) – se propun următoarele :

- ridicare restricție temporară de construire
- menținere încadrare funcțională din PUG aprobat :
 - instituții și servicii de interes general cu funcțiuni complexe (IScx)
 - zona căi de comunicații rutiere (CCR) cu restricții în intersecții (CCri)
- menținere utilizări permise și interzise din PUG aprobat în zonele funcționale susmenționate
- menținere indicatori urbanistici maximali stabiliți prin PUZ-urile aprobate
- parcela studiată va aparține unui nou UTR, respectiv **UTR nr. N - 17 A** , pentru care se propun ca indicatori urbanistici **maximali** :
 - **POT = 50 %**
 - **CUT = 1,5**
 - **RÎ = P+2** (Hmax = 12 m)

- accesul în incintă se va efectua din str. Ștrandului (DN 1B), conform Studiului de circulație (vezi Pct. 3.4. – Modernizarea circulației)

● retrageri :

- 26,00 m / ax str. Ștrandului (DN 1B), respectiv 13,00 m / noul aliniament (profil propus „A – A”)
- 31,00 m / ax Centura de Est (DN 1A), respectiv 18,00 m / noul aliniament (profil propus „a – a”) sau 22,00 m de la margine carosabil existent (conform Studiu circulație)
- 27,85 m / ax breteaua de legătură, respectiv variabil / aliniament existent (profil propus „b – b”)
- 5,00 m / benzinăria PETROM

Notă importantă : Regim de construire - **izolat**

- spații verzi : decorative și plantații de protecție (20% din total incintă)

Notă f. importantă :

Orice altă modificare a retragerilor față de drumurile naționale din zona studiată se va face exclusiv în baza unui Studiu de circulație și cu obținerea avizelor aferente.

BILANȚ TERITORIAL PROPUȘ TEREN STUDIAT - pe zone funcționale :

TOTAL TEREN STUDIAT	mp	%
	18543	100,00
- zona instituții și servicii de interes general – „IScx” (UTR nr. N – 17A)	7925 *	42,74
- zonă căi de comunicații rutiere – „CCR”, sbz. restricții în intersecții – „CCri”	10618	57,26

* după cedare teren 958 mp pentru amenajare giratie în intersecție și lărgire DN 1A la 4 benzi

BILANȚ TERITORIAL INCINTĂ – posibilități de ocupare

TOTAL INCINTĂ	mp	%
	7925,00 *	100
- construcții (maxim)	3962,50	50
- circulații	2377,50	30
- spații verzi	1585,00	20

* după cedare teren 958 mp pentru amenajare giratie în intersecție și lărgire DN 1A la 4 benzi

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

- alimentarea cu energie electrică, apă, gaze : racordare la rețelele existente
- canalizarea ape uzate menajere :
 - etapa I : bazin betonat vidanjabil
 - etapa II : racordare la rețeaua publică de canalizare
- asigurarea agentului termic : CT gaze

3.7. Protecția mediului

Investiția proiectată nu este de natură sa 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 național (Centura de Est/DN 1 A, str. Ștrandului / DN 1B, breteaua de legătură)
- terenuri proprietate publică de interes local (str. Ștrandului până în intersecție)
- terenuri proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice
- terenuri care se cedează pentru modernizare drumuri (958 mp)

CAPITOLUL 4 – CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE

4.1. Concluzii

- Planul urbanistic zonal tratează unitar această zonă în vederea dezvoltării urbanistice armonioase, amenajării teritoriului și echipării edilitare
- Obiectivul se amplasează la intersecția a două artere importante ale municipiului Ploiești și ale județului, intens circulate (spre regiunile Moldova și Dobrogea)
- 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.

Notă foarte importantă :

Toate costurile privind lucrările propuse (construcții, infrastructură, amenajări, posibile reamplasări de rețele și conducte), inclusiv cele legate de proiectare (urbanism, arhitectură, avizare, aprobare) vor fi suportate în totalitate de investitor.

4.2. Măsurile 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

