

## **A. MEMORIU DE PREZENTARE**

### **A. MEMORIU DE PREZENTARE**

#### **CUPRINS**

#### **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. ECHIPAREA EDILITARĂ
- 2.7. PROBLEME DE MEDIU
- 2.8. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI
- 2.9. DISFUNCȚIONALITĂȚI

#### **CAPITOLUL 3 – PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ**

---

- 3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE
- 3.2. PREVEDERI 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

#### **CAPITOLUL 4 – CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE**

---

- 4.1. CONCLUZII
- 4.2. MĂSURI ÎN CONTINUARE

## Cap. I - INTRODUCERE

### 1.1. DATE DE RECUNOASRERE A DOCUMENTATIEI

- Proiect numărul: 9 /2017
- Faza de proiectare: **PLAN URBANISTIC ZONAL**

**P.U.Z. "CONSTRUIRE HALA DEPOZITARE PARTER"** pentru imobilul situat in  
Mun. Ploiesti, Str. Gageni, nr. 92.

**AMPLASAMENT :** Jud. Prahova, Mun. Ploiesti, Str. Gageni, nr. 92

**SUPRAFATA TEREN CE A GENERAT STUDIUL :** 33 841MP din acte si din masuratori  
**SUPRAFATA TOTALA STUDIATA :** 33 841MP

**INITIATOR /BENEFICIAR:** **S.C. CRAMELE HALEWOOD S.A.** cu sediul în Mun. Ploiesti,  
Str. Gageni, nr. 92, Jud. Prahova, J29/56/1991, atribut fiscal CUI 1343309

**PROIECTANT:** **S.C. ARBY PROIECT S.R.L. –** **Sef proiect urb. Roxana Pandele**  
**Proiectat:** **Urb. Roxana Pandele**  
**Desenat:** **Arh. Cosmin Duna**

### 1.2. OBIECTUL P.U.Z

Studierea intregii suprafete de 33 841mp si stabilirea indicatorilor urbanistici, in vederea amplasarii unei hale pentru spatii depozitare.

### 1.3. SURSE DOCUMENTARE

- Planul de amenajarea teritoriului județului Prahova;
- Planul Urbanistic general al municipiului PLOIESTI;
- Ridicare topografică sc. 1:1000 vizata OCPI
- Studiu geotehnic;
- Documentații cadastrale pentru parcelare in zona;
- Studii privind rețelele din zonă;
- Discutii cu autoritatile locale si proprietarii de teren din vecinatate
- Cercetarea pe teren a teritoriului studiat.
- Avize si acorduri:
  - 1. Apa - canal:
    - aviz de amplasament favorabil emis de SC APA NOVA SRL, NR. 468/ 2016 ;

2. Energie electrica:

- aviz de principiu 12847/ 2016 - SC Electrica Distributie Muntenia Nord SA – Sucursala de distributie Ploiesti, conditional de obtinerea altui aviz la urmatoarea faza;

3. Agentia Regionala pentru protectia mediului –Prahova nr. 15307/ 2017;

4. Telekom SA- aviz nr. 100/05/03/01/PH /1754

5. Inspectoratul Judetean de Politie Prahova- Serviciul Rutier- aviz nr. 445481/ 2016.

6. Inspectoratul pentru situatii de urgenta- aviz nr. 3.154.227/ 2017.

7. Comisia Municipala pentru Transport si Siguranta Circulatiei- aviz nr. 96/ 2017.

## **CAPITOLUL 2 – STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII**

### **2.1. – EVOLUTIA ZONEI si DATE SPECIFICE AMPLASAMENTULUI**

Terenul studiat este situat in intravilanul Municipiului Ploiesti, str. Gageni, nr. 92. Terenul este proprietatea S.C. CRAMELE HALEWOOD S.R.L. conform Contractului de Vanzare nr. 70824/ 01.08.2017.

**Suprafata totala studiata este de 33841m se compune din teren aflat in proprietatea S.C. CRAMELE HALEWOOD S.R.L. 33841.00mp.**

### **2.2. - ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE**

Teritoriul ce face obiectul prezentului studiu este situat in UTR N13 al PUG Mun. Ploiesti.

Terenul in suprafata de 33841.00mp - aflat conform actelor de proprietate in intravilan si are destinatia aprobata de zona industriala nepoluanta.

#### **TERENUL ESTE IDENTIFICAT PRIN URMATOARELE VECINATATI:**

- |            |   |
|------------|---|
| - la Nord: | nr.cad. 132659                              |
| - la Sud:  | S.C. Auto Service Dacia, R.A.T.P. Ploiesti; |
| - la Est:  | S.C. TRIUMF CONSTRUCT S.A., C.C.C.F.        |
| - la Vest: | Str. Gageni                                 |

### **2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL**

Teritoriul municipiului prezintă un relief de câmpie piemontana cunoscuta sub numele de « Campia piemontana a Ploiestior », delimitata la vest de raul Prahova si la est de raul Teleajen. Suprafata terenului este în general pe deplin stabilă, nefiind afectat de fenomene fizico –geologice active.

Geologic, în subteranul zonei sunt prezente formațiuni aluvionare grosiere reprezentate de nisipuri, pietrișuri și argile prăfoase – nisipoase și pământuri fine loessoide – argile prăfoase și nisipoase .

Apele subterane provin din infiltrarea eficace a precipitațiilor căzute în zonă.

Direcția de scurgerea a apelor subterane este de la nord-vest la sud-est. În subteranul zonei nu există zăcăminte minerale utile exploatabile. Clima este temperat continentală, de câmpie.

Din punct de vedere seismic, conform normativului P100-1/2006 teritoriul cercetat este încadrat în

zona seismică de calcul „B”, caracterizat prin următoarele valori :

- coeficient seismic :  $K_s = 0,25$
  - perioada de colț a spectrului de răspuns :  $T_c = 1,6$  sec
- Categoria geotehnică : 2 (cu risc geotehnic moderat).

## 2.4. CIRCULAȚIA

Amplasamentul studiat se afla partial in intravilan municipiului Ploiesti, str. Gageni, nr. 92, judetul Prahova.

Accesul existent este asigurat din str. Gageni.

## 2.5. OCUPAREA TERENURILOR

Terenul ce a generat studiul este situat in intravilanul Municipiului Ploiesti, str. Gageni, nr. 92.

Pe suprafata intravilana a terenului proprietatea SC CRAMELE HALEWOOD SRL exista paisprezece constructii C1, C2, C3, C5, C6, C7, C8, C9, C10, C11, C12, C13, C14, C16 in suprafata construita totala de 9039.26 mp (POT existent 26.71%) cu regim de inaltime P-S+P+1Ep.

### BILANT INCINTA TEREN S.C. CRAMELE HALEWOOD S.R.L.

TOTAL INCINTA	33841.00mp	100.00%
CONSTRUCTII	9264.26mp	27.38%
CIRCULATII	8182.72mp	24.18%
SPATII VERZI	16394.02mp	48.44%

## 2.6. ECHIPAREA EDILITARĂ

**Rețelele de apa si canalizare** sunt gestionate de SC Apa Nova SRL si sunt amplasate de-a lungul Str. Gageni, adiacent terenului ce a generat PUZ.

**Reteaua de gaze naturale** gestinata de SC Distrigaz Sud Rețele SRL nu este prezenta in zona studiata si implicit nu va fi afectata de viitoarea investitie;

**Reteau de electricitate** gestionata de SC Electrica Distributie Muntenia Nord SA – Sucursala de distributie Ploiesti, se afla amplasata de-a lungul Str. Gageni. Reteaua subterana are urmatoarele caracteristici LEA 20 kV.

**Reteau de telefonie** gestionata de SC Telekom SA, nu este prezenta in zona studiata si implicit nu va fi afectata de viitoarea investitie, conform mentiunilor facute in avizul emis de SC Telekom SA.

## 2.7. PROBLEME DE MEDIU

Principala condiție de mediu este pe deplin îndeplinită și anume **TERENUL ESTE PERFECT STABIL ȘI LIPSIT DE RISCURI NATURALE ȘI ANTROPICE** ;

Amplasarea viitoarelor constructii (hala depozitare) in afara zonelor de siguranta a rețelor edilitare, nu va genera probleme legate de factorii de mediu.

## 2.8. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

Dezvoltarea zonei este binevenita, fiind de natura sa valorifice resursele naturale si umane existente si potentialul legat de amplasament .

Atât proprietarii particulari (persoane fizice si juridice) alături de administrația publică locală optează pentru dezvoltarea zonei studiate în vederea optimizării ocupării terenurilor și valorificării economice a acestora și încurajarea investitorilor ce optează pentru investiții.

## **CONSECINTE ECONOMICE SI SOCIALE LA NIVELUL U.T.R. SI LOCALITATE**

Pentru administrația publică locală – municipiul Ploiești, amplasarea și dezvoltarea unor zone cu activități economice cu impact minim asupra mediului – mici activități legate de industrie nepoluantă sunt mai mult decât benefice atât pentru bugetele locale cât și pentru impactul social, crearea de noi locuri de muncă fiind oportună.

## **2.9. DISFUNCTIIONALITĂȚI**

Amplasamentul este localizat adiacent unei zone rezidențiale atât cu locuințe izolate cât și locuințe colective. Învecinarea cu o cale ferată dezafectată ceea ce generează episoade dese de infracționalitate în zona (furturi).

## **Cap. III. – DESCRIEREA SITUAȚIEI PROPUSE**

**Studierea întregii suprafețe de 33 841 mp, stabilirea indicatorilor urbanistici în vederea construirii unei hale pentru depozitare.**

### **3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE**

Ridicarea topografică recentă, avizată de O.C.P.I. a cuprins teritoriul din intravilanul municipiului Ploiești, conform planului parțelar actualizat Str. Găgeni, nr. 92.

Studiul geotehnic concluzionează pozitiv teritoriul prin:

- perfect stabil și lipsit de riscuri naturale
- teren bun de fundare. Categorie geotehnică a terenului este 2.

### **3.2. PREVEDERI P.U.G.**

Terenul ce face obiectul prezentului P.U.Z. este situat în Mun. Ploiești. Terenul se află în **UTR 13 - PUG Mun Ploiești**, este în intravilan S= 33841mp cu destinația funcțională zona de **zona industrială nepoluantă (POT -- și CUT --)**.

### **3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL**

Cadrul natural contribuie la valorificarea potențialului acestui teritoriu prin: terenul orizontal, aproape plan, lipsit de riscuri naturale;

### **3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI**

Se menține accesul existent din str. Găgeni.

### **3.5.ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI**

**FUNCȚIUNEA DOMINANTĂ** a zonei reglementate în **UTR 13 : zona industrială nepoluantă, în vederea amplasării halei depozitare.**

**Funcțiunea existenta se mentine si se stabilesc indicatorii urbanistici:**

**- zona In - ZONA UNITATI INDUSTRIALE NEPOLUANTE**

**P.O.T.–** procentul de ocupare a terenului se propune a fi maximum **60%**

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

**Regimul de înălțime maxim P+1 , H max =12.50m inclusiv inaltimea utilajelor tehnologice;**

**- zona SP - ZONA SPATII VERZI SI PERDELE DE PROTECTIE**

**P.O.T.–** procentul de ocupare a terenului se propune a fi maximum **10%**

**C.U.T.–** coeficientul de utilizarea a terenului se propune a fi de maximum **0,1;**

**Regimul de înălțime maxim P , H max =5.00m;**

### **BILANT TERITORIAL "COMPARATIV" TEREN STUDIAT**

TOTAL STUDIAT	EXISTENT		PROPUS	
	33841.00mp	100.00%	33841.00mp	100.00%
In - ZONA INDUSTRIALA NEPOLUANTA	33841.00mp	100.00%	33180.64mp	98.05%
SP - ZONA SPATII VERZI SI PERDELE DE PROTECTIE	0.00mp	0.00%	660.36mp	1.95%

Condițiile de conformare și construire împreună cu categoriile de intervenții urbanistice: permisiuni și restricții sunt detaliate în RLU aferent P.U.Z. si sunt prezentate succint mai jos:

**ALINIAREA** propusa a cladirilor conform P.U.G. si se mentin :

**- minim 23.50m distanta fata de axul Str. Gageni;**

**- minim 5m distanta fata de aliniamentul propus** conform profil transversal 2-2.

**EDIFICABILUL** este generat de amplasarea in limitele minime impuse ale Codului Civil, respectiv conform PUZ, cladirile se vor amplasa la **min. 2m –de la limita estica, nord si sud a terenului, min. 5.00m fata de limita vestica a terenului.**

ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCTIILOR se defineste prin expresivitate arhitecturala, echilibru compozitional, finisaje, materiale de constructie, amenajari peisagistice conexe;

Volumetria trebuie sa fie echilibrata, corelata cu obiectivele vecine, dar nefiind inlaturata nici tratata subliniata in contrast, intr-un fond construit dominant.

Tipul invelitorii va respecta specificul local- sarpanta.

Sunt interzise imitatiile de materiale ca: piatra falsa, caramida falsa, lemn fals, folosirea in exterior a unor materiale fabricate pentru interior (gresie, faianta, oglinda) si materialele de constructie precare (de tip azbociment, tabla ondulata, plastic ondulat, etc.

### **3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE**

**Alimentarea cu apa :**

Nu este cazul.

**Evacuarea apelor uzate:**

Nu este cazul.

**Alimentarea cu energie electrica:**

Alimentarea cu energie electrica se face din reseaua locala stradala ( cu cablu suprateran LEA 0.4 Kw).

**Instalatii de incalzire**

Nu este cazul.

**Gospodarirea deseurilor**

Deseurile menajere se vor colecta in pubele de gunoi proprii, care vor fi evacuate, prin grija beneficiarului, periodic la rampa de gunoi special amenajata.

Platforma de depozitare a deseurilor va fi betonata, prevazuta cu pubele inchise.

Zona de depozitare a deseurilor se va face la o distanta de minim 10 m fata de ferestrele obiectivelor invecinate.

**3.7. PROTECȚIA MEDIULUI**

In vederea protejarii mediului inconjurator, **minimum 20% din suprafata parcelei va fi amenajata ca spatiu verde** ; spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă sau echipamentele tehnico edilitare vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 50 mp iar locurile de parcare aflate la nivelul solului vor fi inconjurate de un gard viu cu inaltimea de 1,20m, sau pe cat posibil se vor realiza pe suprafete cu dale inierbate.

**Suprafata amenajata ca spatiu verde de protectie si ambiental in incinta este de 16394.02 mp, reprezentand 48.44%.**

---

**CAPITOLUL 4 – CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE****4.1. CONCLUZII**

---

- Prezentul PUZ va da posibilitatea beneficiarului să edifice o hala de depozitare.
- Categoriile de intervenție stabilite prin Regulamentul Local de Urbanism aferent jalonează atât activitățile de proiectare și avizare, cât și condițiile de constructibilitate și restricții

**4.2. MASURI IN CONTINUARE**

---

- Avizarea Planului Urbanistic Zonal în CTATU a municipiului Ploiesti.
- Întocmirea documentațiilor pentru obținerea autorizației de construire a obiectivului propus (hala depozitare).

Intocmit,  
Urb. ROXANA PANDELE