



PROIECTARE • LOCUINTE • HOTELURI • RESTAURANTE  
• SPATII COMERCIALE • CONSTRUCTII SI INSTALATII INDUSTRIALE  
Arhitect Diplomat BOGDAN GEORGESCU  
PLOIESTI, tel : 0722- 58.88.05  
**S.C. BIG STUDIO-ARH DESIGN S.R.L**

**TITLUL LUCRARI:**                    **PLAN URBANISTIC ZONAL**  
**PENTRU                    STABILIRE                    REGLEMENTARI**  
**URBANISTICE IN VEDEREA DEZVOLTARII UNUI**  
**PARC INDUSTRIAL (ZONA ST. 284.000 mp)**

**BENEFICIAR:**                    **S.C. BAUPARK S.R.L.**

**AMPLASAMENT :**                    **Municipiul Ploiești, strada Pompelor, nr.7, NC 147360, NC 147648,**  
**NC 147649, NC 147360, NC 147361, NC 147238, jud. Prahova**

**PROIECTANT GENERAL:**                    **S.C. BIG STUDIO ARH-DESIGN S.R.L.**  
**Arh. Bogdan Georgescu**



PROIECTARE ● LOCUINTE ● HOTELURI ● RESTAURANTE  
● SPATII COMERCIALE ● CONSTRUCTII SI INSTALATII INDUSTRIALE

Arhitect Diplomat BOGDAN GEORGESCU

PLOIESTI, tel : 0722- 58.88.05

**S.C. BIG STUDIO-ARH DESIGN S.R.L**



PROIECT : **PLAN URBANISTIC ZONAL - PENTRU STABILIRE  
REGLEMENTARI URBANISTICE IN VEDEREA DEZVOLTARII UNUI  
PARC INDUSTRIAL (ZONA ST. 284.000 mp)**

BENEFICIAR: **S.C. BAUPARK S.R.L.**

AMPLASAMENT : **Municipiul Ploiești, strada Pompelor, nr.7, NC 147360, NC 147648,  
NC 147649, NC 147360, NC 147361, NC 147238, jud. Prahova**

PROIECTANT GENERAL: **S.C. BIG STUDIO ARH-DESIGN S.R.L.**  
**Arh. Bogdan Georgescu**

## **BORDEROU PIESE SCRISE SI DESENATE**

### ***DOCUMENTATII AVIZE SI CERTIFICATE PIESE SCRISE SI DESENATE:***

1. CERERE PENTRU EMITERE CERTIFICAT DE URBANISM
2. CERTIFICAT DE URBANISM -
3. EXTRASE DE CARTE FUNCARA: NR. CARTE FUNCARA 145750, NR. CADASTRAL 145750
4. AVIZE –Aviz apa: nr. 22004826 / 12.05.2022
  - Aviz electrica: nr. 172495 / 04.08.2021
  - Aviz gaze: nr. 9053.317.583.378 / 16.05.2022
  - Aviz DSP: nr. 288 / 05.07.2021
  - Aviz Mediu: nr. 1165 / 12.07.2021
  - Aviz Seveso: nr. 304829 / 10.06.2021
  - Aviz Studiu de Oportunitate: nr. 009 / 21.07.2021
  - Aviz C.T.A.T.U. Studiu de Oportunitate: nr. 023 / 21.07.2021
  - Aviz Politie: nr. 324281 / 23.05.2022
  - Aviz Cirulatie: nr. SMTU 1086 / 08.06.2022

### ***PIESE SCRISE SI DESENATE***

5. MEMORIU PUZ
6. U.01.1 PLAN DE SITUATIE
7. U.01.2 INCADRARE IN PUG-INCADRARE IN UTR
8. U.01.3 INCADRARE IN SATELIT-INCADRARE IN MOBILITATE
9. U.02 SITUATIE EXISTENTA
10. U.03 REGLEMENTARI URBANISTICE
11. U.04 REGLEMENTARI EDILITARE
12. U.05. TIPUL DE PROPRIETATE
13. U-06 PLAN MOBILARE
14. U-07.1 ILUSTRARE VOLUMETRICA
15. U-07.2 ILUSTRARE VOLUMETRICA



PROIECTARE ● LOCUINTE ● HOTELURI ● RESTAURANTE  
● SPATII COMERCIALE ● CONSTRUCTII SI INSTALATII INDUSTRIALE

Arhitect Diplomat BOGDAN GEORGESCU

PLOIESTI, tel : 0722- 58.88.05

**S.C. BIG STUDIO-ARH DESIGN S.R.L**



# MEMORIU DE PREZENTARE

## CAPITOLUL 1 – INTRODUCERE

### 1.1. Date de recunoastere a documentatiei

- Denumirea lucrarii: **PLAN URBANISTIC ZONAL - PENTRU STABILIRE REGLEMENTARI URBANISTICE IN VEDEREA DEZVOLTARII UNUI PARC INDUSTRIAL (ZONA ST. 284.000 mp)**
- Beneficiar **S.C. BAUPARK S.R.L.**
- Proiectant: **S.C. BIG STUDIO ARH-DESIGN S.R.L.**  
**Arh. BOGDAN GEORGESCU**
- Subproiectanti, colaboratori: **SUPTOP TOPOGRAFIC-EDROM CART S.R.L.**  
**STUDIU GEOTEHNIC-PAZYGEO PROIECT S.R.L.**  
**STUDIU DE CIRCULATIE-SERVTOP S.R.L.**

### 1.2. Obiectul documentatiei

Prezenta documentatie **PLAN URBANISTIC ZONAL - PENTRU STABILIRE REGLEMENTARI URBANISTICE IN VEDEREA DEZVOLTARII UNUI PARC INDUSTRIAL (ZONA ST. 284.000 mp)** este o etapa intermediara in demersurile beneficiarului **S.C. BAUPARK S.R.L.**

Accesul se va realiza din Strada Pompelor.

### 1.3. Surse documentare

- Planul Urbanistic General al mun.Ploiesti;
- Acte de proprietate
- Ridicare topografică sc. 1:500
- Deplasari in teren
- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, cu modificarile si completarile ulterioare



- O.M.S. 536/1997 ,cu modificarile si completarile ulterioare , privind igiena si sanatatea populatiei
- Legea nr.18/1991 privind fondul funciar, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare
- Legea nr.10/1995 privind calitatea in constructii, cu modificarile si completarile ulterioare
- Legea nr.137/1995 privind protectia mediului, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare
- Legea nr.107/1996 privind apele, cu modificarile si completarile ulterioare
- H.G.525/1996 privind Regulamentul general de urbanism, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare
- PUZ APROBAT cf. HCL nr.69/09.11.2011 com. BERCENI UTR 22, POT=40%, CUT=0,8, Rh=P-P+1, zona I, preluat de primaria Ploiesti prin HCL nr. 275 / 28.06.2022, UTR 18, POT=40%, CUT=0,8, Rh=P-P+1, zona I.

Documentația se întocmește în conformitate cu prevederile Legii 350 / 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificarile si completarile ulterioare, Legii nr. 50/ 1991, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, precum și în conformitate cu H.G. 525/1996, republicată, cu modificarile si completarile ulterioare , privind Regulamentul General de Urbanism. Deasemenea s-a avut în vedere REGLEMENTAREA TEHNICĂ – GHID PRIVIND METODOLOGIA DE ELABORARE ȘI CONȚINUTUL – CADRU AL PLANULUI URBANISTIC ZONAL – indicativ GM – 010 – 2000 aprobat cu ordinul MLPAT nr. 176 / N / 16 august 2000.

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

### **2.1. Evoluția zonei**

Zona studiată prezenta în Planul Urbanistic Zonal are în componența următoarele terenuri:

- **NR. CADASTRAL 147648, în suprafața de 225.402 mp**, ce aparține S.C. BAUPARK S.R.L., în conformitate cu extrasul de carte funciara anexat și cu contractul de vânzare-cumpărare autentificat cu numărul 183 / 06.02.2020, emis de Notar Public Meirosu Mihai Gabriel, teren situat în intravilanul Municipiului Ploiesti.
- **NR. CADASTRAL 147649, în suprafața de 184 mp**, ce aparține S.C. BAUPARK S.R.L., în conformitate cu extrasul de carte funciara anexat și cu contractul de vânzare-cumpărare autentificat cu numărul 183 / 06.02.2020, emis de Notar Public Meirosu Mihai Gabriel, teren situat în intravilanul Municipiului Ploiesti.
- **NR. CADASTRAL 147360, în suprafața de 41.565 mp**, ce aparține S.C. PETROTRANS S.A., în conformitate cu extrasul de carte funciara anexat și cu actul notarial 336 din 26.02.2021, emis de Notar Public Meirosu Carmen, teren situat în intravilanul orașului Ploiesti.



- **NR. CADASTRAL 147361, in suprafata de 4.447 mp**, ce apartine S.C. MULTIMODAL SERVICE S.R.L., in conformitate cu extrasul de carte funciara anexat si cu actul notarial 184 din 06.02.2020, emis de Notar Public Meirosu Carmen, teren situat in intravilanul orasului Ploiesti.
- **NR. CADASTRAL 147238, in suprafata de 3.799 mp**, ce apartine S.C. MULTIMODAL SERVICE S.R.L., in conformitate cu extrasul de carte funciara anexat si cu actul notarial 15 din 07.01.2021, emis de Notar Public Meirosu Carmen, teren situat in intravilanul orasului Ploiesti.
- **NR. CADASTRAL 141356, in suprafata de 7.420 mp**, ce apartine STATULUI ROMAN si in administrarea MINISTERULUI TRANSPORTURILOR in conformitate cu extrasul de carte funciara anexat si cu actul normativ nr. H.G. 581 din 10.09.1998, emis de Guvernul Romaniei, teren situat in intravilanul orasului Ploiesti.
- **STRADA POMPELOR, in suprafata de 1.085 mp**

**Zona studiata 284.000 mp**

**Zona reglementata 267.151 mp**

Zona din proximitate se dezvolta din punct de vedere industrial, in vecinatate existant numeroase hale, dar si locuinte individuale, langa amplasament, in est, dar si cartierul Danbu, aflat la sud de zona studiata.

Accesul se va realiza din strada Pompelor, la nivel cu calea ferata existenta la nord de amplasament, care se mentine.

## **2.2. Încadrarea în localitate**

Terenul studiat se afla in zona de sud-est a mun.Ploiesti, pe Strada Pompelor.

In ceea ce priveste vecinatatiile:

- Nord: Nr. cadastral 141356

- Sud: Nr. cadastral 147360, Nr. cadastral 21626

- Est: Nr. cadastral 147360

- Vest: Nr. cadastral 20200, Nr. cadastral 20494, Nr. cadastral 20495, Nr. cadastral **20329**, Nr. cadastral 21167, Nr. cadastral 21067, Nr. cadastral 21068



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

Localizarea in orasul Ploiesti face ca absolut toate caracteristicile geografice pe care le are orasul sa influenteze si amplasamentul studiat.

Din punct de vedere litologic, in subteranul perimetrului sunt prezente diferite formatiuni sedimentare detritice: pietrisuri, bolovanisuri, praf, sau formatiuni sedimentare consolidate precum argile, iar in adancime sunt prezente „stratele de Candesti” (pietris si nisip).

Din punct de vedere climatic, Ploiestiul se caracterizeaza cu o Temperatura medie anuală este de 10,5°C, avand diferite influente nordice, vestice sau sudice care pot afecta temperaturile respective prin masele de aer prezente. Cantitatea medie multianuală de precipitații este de 600 mm, cu 30-40 mm în ianuarie și 88 mm în luna iunie. Orașul se află sub influența predominantă a vânturilor de nord-est (40 %) și de sud-est (23 %), cu o viteză medie de 3,1 m/sec.

Amplasamentul studiat se prezinta relativ plat, cu diferente nesemnificative de nivel si de asemenea nu este supus anumitor riscuri naturale precum alunecarile de teren sau eroziunile laterale ale solului.

In conformitate cu studiul geotehnic intocmit se pot preciza urmatoarele:

#### **2.3.1. Geomorfologia regiunii**

Unitatea geomorfologica prezinta altitudini In general sub 200 m si face trecerea de la zona subcarpatica situata la nord cu zona Campiei Romane situata la sud.

Ca aspect local aceasta unitate apare usor boltita cu inclinatii divergente spre vest si spre est catre vaile raurilor Prahova si Teleajen, iar In zona centrala spre sud/sud-est. In general panta terenului in aceasta zona a unitatii nu depaseste 5% .





### 2.3.2. Geologia regiunii

În legătură cu compoziția petrografică a pietrelor din zona sesului aluvial, se constată predominarea elementelor originale din flisul cretacic (elemente de gresii și marnocalcare).

### 2.3.3. Date climatice

Clima perimetrului cercetat este temperat-continentală, subtipul climatului continental de tranziție, caracterizat de următorii parametri:

- temperatura medie anuală +10,6°C
- temperatura minimă absolută - 30,0°C
- temperatura maximă absolută + 39,4°C

Precipitațiile medii anuale au valoarea cuprinsă între 500-600 mm/an.

Umezeala relativă a aerului variază între 77-85%.

Repartiția precipitațiilor pe anotimpuri se poate prezenta astfel:

- iarnă 105,9 mm
- primăvară 138,3 mm
- vară 211,8 mm
- toamnă 132,0 mm

### 2.3.4. Litologia terenului

**În forajul F1** s-a interceptat următoarea litologie (adâncimi de mai jos sunt de la cota terenului la data cercetărilor):  
0.00 - 0.40 m = amestec eterogen (pământ argilos cu pietriș și moloz)  
0.40 - 1.00 m = argilă, cafea, plastic vârstă  
1.00 - 4.50 m = argilă prăfuită, galben-verde, plastic vârstă, cu concrețiuni calcaroase diseminate

4.50 - 5.00 m = argilă nisipoasă/nisip argilos, galben, cu pietriș mic, alterat, friabil  
5.00 - 6.00 m = pietriș și bolovanis în masă nisipoasă, cenușie, cu miros de produs petrolier și infiltrații de apă

La data cercetărilor (august 2021) în forajul geotehnic au fost interceptate infiltrații de apă la adâncimea de 5.00 m.

**În forajul F2** s-a interceptat următoarea litologie (adâncimile de mai jos sunt de la cota terenului la data cercetărilor):

0.00 - 0.50 m = amestec eterogen (pământ argilos cu pietriș și moloz)  
0.50 - 1.00 m = argilă, cafea, plastic vârstă



1.00 - 2.60 m = argila prafoasa, galben verzuie, plastic vartoasa cu concretiuni calcaroase diseminate

2.60 - 6.00 m = pietris si bolovanis In masa nisipoasa, cenusie, cu miros de produs petrolier si infiltratii de apa

La data cercetarilor (august 2021) In forajul geotehnic au fost interceptate infiltratii de apa la adancimea de 5.50 m.

**In forajul F3** s-a interceptat urmatoarea litologie (adancimile de mai jos sunt de la cota terenului la data cercetarilor):

0.00 - 0.70 m = umplutura eterogena (pamant argilos cu pietris si moloz)

0.70 - 2.50 m = argila, nepricioasa, plastic consistenta, cu miros de produs petrolier

2.50 - 3.50 m = argila prafoasa, verzui cenusie, plastic consistenta, cu miros de produs petrolier

3.50 - 6.00 m = pietris si bolovanis In masa nisipoasa, verzui cenusie, cu miros de produs petrolier si infiltratii de apa

La data cercetarilor (august 2021) In forajul geotehnic au fost interceptate infiltratii de apa la adancimea de 4.80 m.

#### **2.4. Circulația**

Amplasamentul studiat are acces din Strada Pompelor, la nivel cu calea ferata existenta la nord de amplasament, care se mentine.

Zona studiata este accesibila cu restul orasului cu ajutorul strazii Mircea cel Batran, aflandu-se la granita cu comuna Berceni.

Pentru a se evita blocajele sau ambuteiajele, cauzate de numarul de persoane care va fi mai ridicat datorita realizarii investitiei propuse, este absolut necesara intocmirea unui studiu de fundamentare a circulatiei, care sa propuna solutii, astfel incat investitia sa nu creeze neplaceri la nivel local.

#### **2.5. Ocuparea terenurilor**

In prezent pe terenul ce apartine S.C. BAUPARK S.R.L. se afla:

- Pe terenul cu numarul cadastral 145750 exista

- C14 cu suprafata construita si desfasurata de 26 mp, avand destinatia Constructii industriale si edilitare – Cladire Post Trafo;
- C51 cu suprafat construita si desfasurata de 218 mp cu destinatia Constructii Industriale si Edilitare – Cladire Post Trafo;
- C52 cu suprafata construita si desfasurata de 180 mp, cu destinatia Constructii Industriale si Edilitare – Cladire Statie Transformare.

Disfunctionalitati

- nu exista o trama de drumuri interioara
- nu exista reglementare functionala



- acces din Str. Pompelor , trecerea la nivel cu barierea cale CFR.
- accesul deficitar dinspre Comuna Berceni.

## **2.6.Echiparea edilitară**

SC. BAUPARK SRL. are un acord cu SC. MULTIMODAL SERVICE SRL. de a se racorda la retelele de utilitati existente (apa , canalizare gaze, energie electrica ).

SC. MULTIMODAL SERVICE SRL. are un put de apa forat, rezervor de apa cu V=500mc , castel de apa cu H=25m si V=110mc, are statie de epurare ape uzate (Imhoff de 500 locuitori ) retea canalizare Dn 400-600mm cu lungimea de 1,6 km catre Paraul Dambu.

In zona terenului studiat exista toate retelele edilitare:energie electrica, apa, canalizare, gaze naturale si telefonie.

- Alimentarea cu energie electrica: se va racorda la reseaua detinuta de Electrica Sud Muntenia.

- Alimentare cu gaze naturale: se va racorda la reseaua detinuta DistriGaz Sud Retele, exista conducta PE 125 RP.

- Alimentarea cu apa si canalizare: Apa Nova SRL nu detine retea de apa si de canalizare in zona studiata prin prezentul plan urbanistic zonal.

## **2.7. Probleme de mediu**

Pentru buna functionare a complexului propus si pentru o dezvoltarea durabila a zonei sunt o serie de masuri de protectie a mediului ce vor trebui respectate

Datorita functiunii obiectivului propus nu sunt evidentiata probleme de mediu.

Astfel, categoria de folosinta a amplasamentului este de curti-constructii si drum (Strada Pompelor)

## **CORELAREA CU DIRECTIVA SEVESO**

In baza legii Nr. 59/2016 din 11 aprilie 2016 privind controlul asupra pericolelor de accident major in care sunt implicate substante periculoase si a Ordinului nr 3710/1212/99/2017 privind aprobarea Metodologiei pentru stabilirea distantelor adecvate fata de sursele potentiale de risc din cadrul amplasamentelor care se incadreaza in prevederile Legii nr. 59/2016 privind controlul asupra pericolelor de accident major in care sunt implicate substante periculoase in activitatile de amenajare a teritoriului si urbanism, amplasamentul studiat a fost verificat din punct de vedere al planselor de risc conform incadrarilor ISU Prahova si Agentia pentru Protectia Mediului Prahova.

Determinarea zonelor de dauna a fost facuta de catre operator "Ploiesti \_ LUKOIL \_ DGRSRGFEFG \_ TOX \_ SobaClaus \_ 0,00001 \_ 29032018 \_ 60minCM1" luandu-se



in considerare caracteristicile proprii situatii in functie de tipurile de daune, de nivelurile de prag existente si a tipurilor de substante toxice rezultate.

In contextul in care se observa o incidenta ridicata a sursei de poluare, situatia trebuie abordata in cadrul autoritatilor competente, iar operatorul trebuie sa adopte o masura tehnica alternativa pentru a reduce frecventele si pentru a limita consecintele.

In ceea ce priveste emanatiile toxice provocate de "Ploiesti \_ LUKOIL \_ DGRSRGFEFG \_ TOX \_ SobaClaus \_ 0,00001 \_ 29032018 \_ 60minCM1", se poate preciza ca limita amplasamentului studiat se afla la o distanta de 1.340 m in raza de grad IV de influentala (1.340 m) a substantelor toxice emanate rezultand ca terenul se afla in proportie de suta la suta in zona afectata, asa cum se poate observa si in planul SEVESO.

Conform art 10 din ordinul nr 3710/1212/99/2017 constructiile propuse pe amplasament se incadreaza la tipul A, B, D.

Conform tabelului preluat din Metodologia pentru stabilirea distanțelor adecvate față de sursele potențiale de risc din cadrul amplasamentelor care se încadrează în prevederile Legii nr. 59/2016 privind controlul asupra pericolelor de accident major în care sunt implicate substanțe periculoase în activitățile de amenajare a teritoriului și urbanism din 19.07.2017 , amplasamentul se incadreaza in zona III cu frecventa de  $10^{-5}$  –  $10^{-6}$  (table 1 - Matrice de compatibilitate teritorială cu alternativa construita) fiind permise constructii e tipul A, B, C, D.

Conform art 10 din ordinul nr 3710/1212/99/2017 constructiile propuse pe amplasament se incadreaza:

1. tip A: - industrie și depozitare;

2. tip B:

a) zone funcționale - industrie și depozitare, spații verzi, transporturi cu excepția aeroporturilor, autostrăzilor, drumurilor expres, gospodărie comunală, destinație specială, echipamente tehnice majore;

4. tip D:

a) toate categoriile de zone funcționale și toate categoriile de construcții;



## Matricele de compatibilitate teritorială

Tabelul 1 - Matrice de compatibilitate teritorială fără alternativă construită

Frecvență (cazuri/an)	Zone de impact			
	Raza zonei IV - vătămări reversibile (m)	Raza zonei III - vătămări ireversibile (m)	Raza zonei II - prag de mortalitate (m)	Raza zonei I - mortalitate ridicată (m)
$10^{-3} - 10^{-4}$	A	A	A	A
$10^{-4} - 10^{-5}$	AB	A	A	A
$10^{-5} - 10^{-6}$	ABC	AB	A	A
$< 10^{-6}$	ABCD	ABC	AB	AB

Tabelul 2 - Matrice de compatibilitate teritorială cu alternativă construită

Frecvență (cazuri/an)	Zone de impact			
	Raza zonei IV - vătămări reversibile (m)	Raza zonei III - vătămări ireversibile (m)	Raza zonei II - prag de mortalitate (m)	Raza zonei I - mortalitate ridicată (m)
$10^{-3} - 10^{-4}$	AB	A	A	A
$10^{-4} - 10^{-5}$	ABC	AB	A	A
$10^{-5} - 10^{-6}$	ABCD	ABC	AB	A
$< 10^{-6}$	ABCD	ABCD	ABC	AB

### 2.8. Opțiuni ale populației

Punctul de vedere al elaboratorului prezentului PUZ este de asemenea favorabil solicitării beneficiarului.

Zona studiată în PUZ, va beneficia de o îmbunătățire a calității vieții riveranilor prin investiția propusă, care presupune schimbarea destinației în industrie nepoluantă. Prin realizarea acestui obiectiv, se vor crea locuri de muncă.

Totodată, situl se va salubritiza și această investiție va contribui la absorbția de taxe și impozite locale și va stimula astfel, economia zonala, dar și a orașului.



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

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

Ridicarea topografică a terenului studiat, scară 1: 500, cu cote și curbe de nivel, arată că terenul este o zonă cu suprafață plană.

Terenul nu prezintă probleme de stabilitate, fiind cu aproximativ orizontal și totodată nu este supus unor riscuri naturale, care pot prejudicia suprafața studiată.

### **3.2. Prevederi ale P.U.G /PUZ**

În privința destinației terenului în conformitate cu planurile urbanistice actuale: Zona aferentă Planului Urbanistic Zonal nu este reglementată în Planul Urbanistic General în vigoare al Municipiului Ploiești, aprobat prin HCL nr. 209 din 1999 și HCL 382 / 2009, fiind încadrat în UTR 18.

Terenul a fost reglementat și prin PUZ APROBAT cf. HCL nr.69/09.11.2011 com. BERCENI UTR 22, POT=40%, CUT=0,8, Rh=P-P+1, zona I, preluat de primăria Ploiești prin HCL nr. 275 / 28.06.2022, UTR 18, POT=40%, CUT=0,8, Rh=P-P+1, zona I.

Folosința actuală a terenului este de curți-construcții

Prin urmare, întrucât PUG nu reglementează terenul, prin acest Plan Urbanistic Zonal se urmărește o reglementare pentru o zonă cu caracter industrial, în vederea asigurării posibilităților și stabilirii limitelor de construire pentru viitoare intervenții de dezvoltare de natură industrială.

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

Amplasarea investiției nu va conduce la schimbarea destinației terenului din zonele învecinate sau la ridicarea restricției de construire pentru acestea.

Construibilitatea în perimetrul studiat nu este afectată de diferite procese geomorfologice, terenul este relativ uniform și nu prezintă denivelări.

### **3.4. Modernizarea circulației**

Planul Urbanistic Zonal propune modernizarea circulației existente, prin întocmirea unui proiect de specialitate de fundamentare a circulației.

Totodată, fiind o zonă cu industrie nepoluantă trebuie să se țină cont de toți cei care vor tranzita zona respectivă, fără a crea un disconfort persoanelor ce locuiesc în proximitate.

În conformitate cu studiul de fundamentare a circulației întocmit se precizează următoarele:



### **- Strada Pompelor**

In prezent este betonata cu o ampriza existenta avand latimea de 6,00 m. In situatia in care se va moderniza se recomanda reprofilarea , Conform profilului transversal A-A, propus, cu urmatoarele caracteristici :

- Parte carosabila de 7,00m
- incadrata de borduri
- 2 x 1,50 m trotuar
- Ampriza totala fiind de minim 10,00.

Accesul in incinta studiata se va realiza din capatul strazii Pompelor cu trecere peste CFR la nivel, existenta, prevazuta cu bariere automate .

Conform planului de situatie si profilelor transversale atasate, se recomanda o trama stradala in incinta viitorului parc industrial care sa deserveasca toate investitiile din aceasta in corelare stransa cu:

- drumurile existente in aceasta zona
- drumurile de exploatare aflate pe UAT Berceni regasite in vecinatatea imediata a terenului studiat

#### **- Drumurile propuse**

- Conform planului de situatie si profilului transversal B-B se propun drumuri, cu urmatoarele caracteristici :
- Parte carosabila de 7,00m
- incadrata de borduri
- 2 x 1,00 m trotuar
- Ampriza totala fiind de minim 9,00 .

Racordarea acestor drumuri se va realiza prin raze de minim 9,00 m pe latimea de 7,00 m .

Se recomanda crearea unei retele ce canalizare stradala interioara care sa asigure scurgerea apelor pluviale.

Se va avea in vedere ca înainte de executarea tuturor lucrarilor de amenajare , sa fie deviate traseele tuturor retelelor edilitare existente care vor fi afectate de aceste lucrari.

La elaborarea fazelor ulterioare se propune detalierea sistemelor rutiere si vizarea MLPAT a documentatiei.

Este interzisa parcare pe carosabilul drumurilor ce fac parte din prezenta documentatie.

Fiecare incinta ce face parte din viitorul Parc Industrial va fi prevazuta cu platforme carosabile si spatiu de manevra necesar, astfel incat atat intrarea cat si iesirea in/din incinta respectiva sa se realizeze numai cu fata autovehiculelor.

Pentru fiecare investitie se vor asigura parcajele necesare in conformitate cu reglementarile din anexa nr ,5 aferenta HGR525, astfel pentru:





### 5.1. Construcții administrative

5.1.1. Pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la pct. 1.1.1 - 1.1.10, vor fi prevăzute:

a) cate un loc de parcare pentru 10-40 salariați;

b) locuri de parcare suplimentare celor rezultate conform lit. a), după cum urmează:

- un spor de 10% pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la pct. 1.1.1 - 1.1.7;

- un spor de 30% pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la pct. 1.1.7 - 1.1.10;

- atunci când construcțiile cuprind sali de conferințe și alte spații destinate reuniunilor se vor prevedea 1-2 locuri de parcare pentru autocare.

5.1.2. Pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la pct. 1.1.11 - 1.1.13 vor fi prevăzute cate un loc de parcare pentru 10-30 salariați plus un spor de 20% pentru invitați.

### 5.12. Construcții industriale

Vor fi prevăzute parcaje în funcție de specificul activității, după cum urmează:

\* activități desfășurate pe o suprafață de 10-100 mp, un loc de parcare la 25 mp;

\* activități desfășurate pe o suprafață de 100-1.000 mp, un loc de parcare la 150 mp;

\* activități desfășurate pe o suprafață mai mare de 1.000 mp, un loc de parcare la o suprafață de 100 mp.

### 3.5. Zonificarea funcțională – reglementări , bilant teritorial , indicatori urbanistici

Se propune ca terenul studiat sa apartina unui nou UTR si anume

**UTR E - 18A** cu urmatoarele reglementari urbanistice:

**IS / ID – ZONA MIXTA INSTITUTII SI SERVICII SI INDUSTRIE NEPOLUANTA SI DEPOZITARE** cu urmatorii indicatori

**POT max. = 70%**

**CUT max. = 1,8**

**Rh max. = P+2-4**

**H max. = 25 m ptr. constructii si 50 m pentru utilaj.**

**SP – SPATII VERZI**

**CCr – CAI DE COMUNICATII RUTIERE**

<b>BILANT</b>	<b>Sst = 284.000 mp</b>	<b>EXISTENT</b>	<b>100,0%</b>	<b>PROPUȘ</b>	<b>100,0%</b>
zona nereglementata de PUG		<b>276.275,0 mp</b>	<b>97,28 %</b>	<b>0,0 mp</b>	<b>0,00 %</b>
<b>IS/ID</b> - zona mixta instituti, servicii si industrie nepoluanta si depozite		<b>0,0 mp</b>	<b>0,00 %</b>	<b>266.970,0 mp</b>	<b>94,00 %</b>
<b>SP</b> - Spatii verzi		<b>0,0 mp</b>	<b>0,00 %</b>	<b>1430,0 mp</b>	<b>0,51 %</b>
<b>CCr</b> - cai de comunicatii rutiere		<b>3.975,0 mp</b>	<b>1,40 %</b>	<b>11.850,0 mp</b>	<b>4,17 %</b>
<b>CF</b> - zona cai ferate		<b>3.750,0 mp</b>	<b>1,32 %</b>	<b>3.750,0 mp</b>	<b>1,32 %</b>





- Aliniamentul va respecta profilul b-b la drum propus de minim 4,5 m din ax.
- Retragera fata de aliniamentul la drumul nou propus va fi de 5 m si la cladirile existente , exceptie facand zona invecinata cu CF unde retragera va fi de 20m.
- Retragerile laterale si posterioare pentru loturile astfel constituite vor fi de minim 5m conform plansei de Reglementari Urbanistice.

Prezentul teren pentru care se intocmeste PUZ-ul nu este reglementat in prezent in PUG Ploiesti, astfel ca destinatia care se propune este de zona mixta institutii si servicii si industrie nepoluanta si depozitare.

In plansa de reglementari urbanistice U-3 este specificata zona de restrictie de construire generata de calea ferata care masoara 20 m si zona de protectie generata tot de calea ferata care masoara 100 m.

### **3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare**

Pentru realizarea și exploatarea investitiei vor fi asigurate următoarele utilități:

- Alimentarea cu apa si canalizare: in conformitate cu avizul obtinut nr. – 08.06.2021 de la Apa Nova SRL, acestia nu au in administrare retele de apa sau canalizare.
- Alimentarea cu energie electrica: in conformitate cu avizul obtinut nr. 172495 din 04.08.2021, SDEE PLOIESTI detine retea de electricitate LEA 110 kV si LEA 20 kV (aeriana) si LES 20 kV, LES 6 kV (subterana), regasite atat pe strada Pompelor, cat si in extremitatea de sud a amplasamentului.
- Alimentare cu gaze naturale: in conformitate cu avizul obtinut nr. 316440253 din 04.06.2021, DistriGaz Sud Retele detine retea de gaze PE 125 RP, in sudul amplasamentului reglementat, adica pe teritoriul administrativ al Comunei Berceni.

SC. BAUPARK SRL. are un acord cu SC. MULTIMODAL SERVICE SRL. de a se racorda la retelele de utilitati existente (apa , canalizare gaze, energie electrica ).

SC. MULTIMODAL SERVICE SRL. are un put de apa forat, rezervor de apa cu V=500mc , castel de apa cu H=25m si V=110mc, are statie de epurare ape uzate (Imhoff de 500 locuitori ) retea canalizare Dn 400-600mm cu lungimea de 1,6 km catre Paraul Dambu.

### **3.7. Protectia mediului**

Constructiile proiectate nu prezintă nici un fel de elemente funcționale sau de alta natură care ar putea prejudicia mediul natural și construit existent. Iar in ceea ce priveste poluarea fonica, a aerului sau chiar a solului se vor luat masuri care sa stopeze cat mai mult toate cele trei tipuri prezate.

Unul dintre factorii de poluare a mediului inconjurator este reprezentat de traficul feroviar, in vecinatate aflandu-se Gara de Est a orasului Ploiesti.

Singurul impact pe termen lung pe care il poate avea acest proiect in zona este traficul suplimentar care se va crea, dar acesta poate fi sustinut de retea de drumuri existenta.



Colectarea gunoiului menajer se va face prin sortare pe tipuri de materiale colectate (separat sticla, hartie, resturi menajere), containerizate și preluate de firme specializate în baza contractelor de prestari de servicii pe care le va incheia investitorul.

### **3.8. Obiective de utilitate publica**

Propunerile sunt in concordanta cu prevederile de dezvoltare din Planul Urbanistic General, necesare pentru a se adapta contextului actual si totodata nevoilor beneficiarilor.

In prezent, imobilele sunt proprietate particulara a BAUPARK S.R.L., iar obiectivul propus este oportun, datorita faptului ca este reprezentat de industrie de tip nepoluant.

Realizarea investitiei propuse va avea cateva consecinte benefice, din punct de vedere economic, dar si din punct de vedere social;

- cresterea patrimoniului edilitar-gospodaresc al zonei prin aparitia de imobile si amenajari noi.
- aparitia unor investitii, care contribuie in ceea ce priveste nivelul de trai, cat si pentru incurajarea de investitii noi in Municipiul Ploiesti.

Pentru materializarea acestor propuneri de dezvoltare urbanistica sunt necesare si lucrari de utilitate publica, precum:

- modernizarea circulatiei carosabile
- extinderea si modernizarea retelei electrice
- modernizare retea de canalizare
- extinderea retelei telefonice

Planul Urbanistic Zonal va lista obiectivele de utilitate publică din zona de studiu, existente sau propuse. Planul cu regimul juridic- proprietatea asupra terenurilor va cuprinde identificarea tipului de proprietate asupra bunurilor imobile din zonă, conform Legii 213/1998:

- Terenuri proprietate publică;
- Terenuri proprietate privată (de interes național, județean și local);
- Terenuri proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice;

## **CAPITOLUL 4 – CONCLUZII, MASURI IN CONTINUARE**

Elaborarea Planului Urbanistic Zonal s-a efectuat in concordanta cu Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul cadru al P.U.Z. aprobat prin Ordinul nr. 176/N/16.08.2000 al Ministerului Lucrarilor Publice si Amenajarii Teritoriului si prevederile legale in vigoare.

Prezentul Plan Urbanistic Zonal are in vedere ca obiectivul ce urmeaza a fi construit sa se integreze cu cladirile existente in zona din proximitatea acestuia si de asemenea una dintre prioritatile sale o reprezinta dezvoltarea urbanistica durabila si armonioasa, dar si bransarea la toate retelele edilitare necesare.



Prin implementarea reglementarilor stabilite in documentatia PUZ se vor crea premisele unei dezvoltari urbane durabile.

### **COSTURI AFERENTE INVESTIȚIEI**

Costurile aferente investițiilor vor fi asigurate efectiv din fondurile beneficiarilor finali.

### **NORME DE TRAFIC**

Datorita cresterii indicatorilor urbanistici maximali pentru amplasament se vor evidentia cresteri si asupra normelor de trafic, insa foarte reduse. Se vor asigura locuri de parcare in incinta atat pantru locatari cat si pentru vizitatori.

### **N T O C M I T**

**Arh. BOGDAN GEORGESCU**