

URBANISM

MEMORIU TEHNIC PENTRU OBIECTIVUL DE INVESTIȚIE
SOLICITAT PRIN C.U. NR.420/04.05.2022:

"AVIZ PREALABIL DE OPORTUNITATE ȘI ÎNTOCMIRE
ȘI AVIZARE PUZ PENTRU RIDICARE RESTRICȚIE ȘI
ATRIBUIRE INDICATORI URBANISTICI ȘI CONSTRUIRE
CENTRU COMERCIAL"

beneficiar:	PETCU NICOALE	
proiectant general:	GOLDBACH Design & Build s.r.l.	
proiectant urbanism:	ARH.URB. LAURA-ADRIANA MICU	
număr proiect:	18/2022	
adresa:	Localitatea Ploiești, Str. Ștrandului, nr. 59, Jud. Prahova, nr. cad. 139406	
faza de proiectare:	PUZ	revizia: 0
perioada de elaborare:	septembrie 2022	

BORDEROU GENERAL

A. PIESE SCRISE

MEMORIU DE PREZENTARE

B. PIESE DESENATE

- U01 ÎNCADRARE ÎN ZONĂ
- U1 SITUAȚIA EXISTENTĂ
- U2 REGLEMENTĂRI URBANISTICE – ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ
- U3 REGLEMENTĂRI URBANISTICE – ECHIPARE EDILITARĂ
- U4 PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR
- U5 POSIBILITĂȚI DE MOBILARE URBANISTICĂ

**PUZ - "AVIZ PREALABIL DE OPORTUNITATE ȘI ÎNTOCMIRE ȘI AVIZARE PUZ
PENTRU RIDICARE RESTRICȚIE ȘI ATRIBUIRE INDICATORI URBANISTICI ȘI
CONSTRUIRE CENTRU COMERCIAL"**

Oraș Ploiești, Jud. Prahova, Str.Ștrandului, nr. 59; nr.cad. 139406

Cuprins

1	INTRODUCERE	4
1.1	DATE DE RECUNOAȘTERE A INVESTIȚIEI.....	4
1.2	OBIECTUL P.U.Z.....	4
1.3	SURSE DOCUMENTARE	5
2	STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII	7
2.1	EVOLUȚIA ZONEI.....	7
2.2	POTENȚIAL DE DEZVOLTARE.....	7
2.3	ÎNCADRARE ÎN LOCALITATE	7
2.4	ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL.....	7
2.4.1	Relief.....	7
2.5	ORGANIZAREA CIRCULAȚIEI.....	8
2.5.1	Caracteristici tehnice ale tramei stradale	8
2.5.2	Parcări.....	8
2.6	OCUPAREA TERENURILOR	8
2.6.1	Principalele caracteristici ale funcțiunilor	8
2.6.2	Identificarea tipului de proprietate.....	8
2.6.3	Analiza fondului construit existent.....	9
2.7	ECHIPAREA EDILITARĂ	9
2.7.1	Alimentarea cu apă	9
2.7.2	Canalizarea apelor uzate și pluviale	9
2.7.3	Alimentarea cu energie electrică	9
2.7.4	Telecomunicații	9
2.7.5	Alimentarea cu gaze naturale	9
2.8	PROBLEME DE MEDIU.....	9
2.8.1	Cadrul natural – identificarea zonelor expuse la riscuri naturale	10
2.9	OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI	12
2.10	DISFUNCȚIONALITĂȚI IDENTIFICATE ÎN SITUAȚIA EXISTENTĂ.....	12
3	PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ	12
3.1	CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE	12
3.2	PREVEDERI ALE DOCUMENTAȚIILOR DE URBANISM APROBATE.....	12

3.2.1	P.U.G. PLOIEȘTI APROBAT CU HCL NR. 209/1999 ȘI 382/2009	12
3.2.2	P.U.Z. - Reconfigurare Infrastructură Rutieră pe strada Ștrandului, construire piste de biciclete și pietoni, construire stație capăt de linie, inclusiv amenajare sens giratoriu pe strada Ștrandului/DN1B APROBAT PRIN HCL NR. 375 DIN 2021	12
3.3	VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL	13
3.4	MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI	13
3.4.1	Organizarea circulației.....	13
3.5	ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICATORI URBANISTICI, RETRAGERI	13
3.6	DEZVOLTAREA ECHIPĂRII TEHNICO-EDILITARE	15
3.6.1	ALIMENTAREA CU APĂ	15
3.6.2	CANALIZAREA	15
3.6.3	ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICĂ.....	16
3.6.4	ALIMENTAREA CU ENERGIE TERMICĂ.....	16
3.6.5	TELECOMUNICAȚII.....	17
3.6.6	ALIMENTAREA CU GAZE NATURALE.....	17
3.7	PROTECȚIA MEDIULUI.....	19
3.8	OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ.....	19
3.8.1	Identificarea tipului de proprietate asupra terenurilor	19
3.9	PREZENTAREA CONSECINȚELOR ECONOMICE ȘI SOCIALE LA NIVELUL UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ.....	19
3.10	CATEGORIILE DE COSTURI SUPTATE DE INVESTITORII PRIVAȚI.....	20
3.11	CATEGORIILE DE COSTURI CE VOR CĂDEA ÎN SARCINA AUTORITĂȚII PUBLICE LOCALE	20
4	CONCLUZII	21

1 INTRODUCERE

1.1 DATE DE RECUNOAȘTERE A INVESTIȚIEI

beneficiar:	PETCU NICOLAE
amplasament:	Localitatea Ploiești, Str. Ștrandului, nr. 59, Jud. Prahova, nr. cad. 139406
proiectant general:	GOLDBACH DESIGN & BUILD s.r.l.
proiectant urbanism:	Arh. Urb. Laura-Adriana MICU
număr proiect:	18/2022
faza de proiectare:	PUZ
perioada de elaborare:	septembrie 2022

1.2 OBIECTUL P.U.Z.

- **Rolul Planului Urbanistic Zonal**

Planul Urbanistic Zonal stabilește reglementări specifice pentru o anumită zonă dintr-o localitate urbană sau rurală, compusă din mai multe parcele / loturi, acoperind o mare parte din funcțiunile: locuire, instituții și servicii, unități de producție și depozitare, căi de comunicație, spații plantate, agrement și sport, destinație specială, gospodărie comunală, echipare edilitară, în funcție de cerințele temei.

Are caracter de reglementare specifică detaliată pentru o zonă și asigură corelarea dezvoltării urbanistice complexe a zonei cu prevederile Planului Urbanistic General al localității sau completează prevederile acestuia.

Prevederile unui Plan Urbanistic Zonal aprobat vor fi preluate în viitoarele Planuri Urbanistice Generale ale unei localități.

Planul Urbanistic Zonal nu reprezintă o fază de investiție, ci este o fază premergătoare realizării investiției. Unele din prevederile Planului Urbanistic Zonal pot figura și în planurile de investiții și de dezvoltare ale localității sau zonei, altele nu, ele urmând a fi înscrise într-o etapă ulterioară.

- **Solicitări ale temei program**

Prezenta documentație, PLAN URBANISTIC ZONAL, a fost solicitată prin CERTIFICATUL DE URBANISM obținut cu nr. 420 din 04.05.2022, în scopul "**Aviz prealabil de oportunitate și întocmire și avizare PUZ pentru ridicare restricție și atribuire indicatori urbanistici și construire centru comercial**", Loc. Ploiești, Jud. Prahova, Str.Ștrandului, nr. 59; nr.cad. 139406 și se întocmește la solicitarea beneficiarului **PETCU NICOLAE**.

Documentația analizează terenul situat în intravilanul orașului Ploiești.

Terenul în suprafață totală de **8.883,00mp cf măsurători din teren și 8.963,00 mp cf. acte** este situat în intravilanul localității Ploiești, Str. Ștrandului, nr. 59; nr.cad. 139406 și este în proprietatea beneficiarului PETCU NICOLAE, conf. Act de Partaj nr. 5775/18.11.2002 emis de NP MEIROSU M.G si va fi în proprietatea Goldbach Design & Build S.R.L. conform antecontract de vânzare – cumpărare, autentificat cu nr. 389 din 28.03.2022.

Pe terenul ce a generat P.U.Z., în suprafață de 8.883,00mp cf. măsurători din teren beneficiarul dorește construirea unui magazin produse alimentare carne și brânzeturi, drumuri de acces, alei carosabile și pietonale, amenajări exterioare, sistematizare verticală, împrejmuire, montare post trafo, bransamente utilități, instalații interioare, rețele exterioare și organizare de șantier, în Loc. Ploiești, Jud. Prahova, Str. Ștrandului, nr. 59; nr.cad. 139406.

Zona studiată prin PUZ are o suprafață de **89.258,85 mp** și cuprinde atât terenul ce a generat PUZ, vecinii cu următoarele numere cadastrale (141431, 125004, 123205, 122847, 132886, 138914, 128773, 145439, 145443, 145410, 145444, 131471, 121713, 124043, 131157, 124305 și 127095) cât și zona următoarelor străzi: Stadionului, Șoseaua de centură Ploiești, DN1B – bretea de intrare în DN1A și sensul giratoriu dintre străzile Stadionului și Șoseaua de centură Ploiești.

Categoria de folosință a terenului:

- teren cu nr. cad. 139406: teren arabil intravilan;

Accesul principal în incintă se realizează din Șoseaua de centură Ploiești, de pe latura de Vest a terenului studiat și din DN1B – breteaua de intrare în DN1A de pe latura de Nord. În partea de Est se propune ieșirea din incintă în strada Stadionului.

- **Obiective urmărite prin PUZ:**

- Stabilirea unor funcțiuni compatibile și necesare zonei;
- Reglementarea terenului ce a generat PUZ în suprafață de **8.883,00mp** cf.măsurători din teren și **8.963,00mp** din acte;
- Schimbarea de destinație a funcțiunii existente: Zonă Instituții publice, Servicii și funcțiuni de interes general, în **UTR-N-17a – zonă comerț și servicii** și păstrarea zonei funcționale: **CCR - subzona cai rutiere**;
- Propuneri de reglementări privind indicatorii urbanistici: (reglementarea regimului de aliniere, a regimului de înălțime, procentul de ocupare al terenului – POT, coeficientul de utilizare a terenului – CUT, retrageri minime obligatorii, permisiuni, restricții) pentru zona funcțională propusă: UTR-N-17a – Zonă comerț și servicii;
- Pentru zona funcțională UTR-N-17a - Zonă comerț și servicii se propune: construirea unui magazin produse alimentare carne și brânzeturi, drumuri de acces, alei carosabile și pietonale, amenajări exterioare, sistematizare verticală, împrejmuire, montare post trafo, branșamente utilități, instalații interioare, rețele exterioare și organizare de șantier;
- Realizarea infrastructurii edilitare, organizarea rețelei de drumuri, statutul juridic și circulația terenurilor, măsuri de delimitare până la eliminare a efectelor unor riscuri naturale și antropice;
- Realizarea de căi de acces carosabile și pietonale, alei de incintă, parcuri, zone verzi.

1.3 SURSE DOCUMENTARE

La elaborarea documentației P.U.Z. s-au consultat documentații și proiecte elaborate anterior prezentei documentații:

- **Plan Urbanistic General al orașului Ploiești aprobat cu HCL nr. 209/1999 și 382/2009**
- **Plan urbanistic zonal " Reconfigurare Infrastructură Rutieră pe strada Ștrandului, construire piste de biciclete și pietoni, construire stație capăt de linie, inclusiv amenajare sens giratoriu pe strada Ștrandului/DN1B" aprobat prin HCL 375 din 2021**

Pentru elaborarea lucrării proiectantul a mai consultat: legislația în vigoare, STAS-urile și normativele în vigoare.

Metodologia utilizată

Metodologia folosită este în conformitate cu Ordinul MLPAT nr. 176/N/2000, pentru aprobarea "Ghidului privind metodologia de elaborare și conținut - cadru al Planului Urbanistic Zonal" și Ordinul MLPAT nr. 21 / N / 2000, pentru aprobarea "Ghidului privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism".

Elaborarea lucrării se sprijină pe legislația, S.T.A.S.-urile și normativele în vigoare:

- Legea nr. 350 din 06.07.2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului – cu modificările și completările ulterioare;
- H.G. nr. 525 din 27.06.1996, republicată în 2002 pentru aprobarea regulamentului general de urbanism cu modificările și completările ulterioare;
- Regulamentul General de Urbanism din 27 iunie 1996 – Republicare;
- Ordin M.L.P.A.T. nr. 179/N/16.08.2000 pentru aprobare reglementare tehnică „Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal”, Indicativ GM-010-2000.
- Ordinul M.D.R.T. nr. 2701 din 30.12.2010 pentru aprobare Metodologie din 30 decembrie 2010 de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism.
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții. text actualizat la data de 31.10.2012, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 18 din 19.02.1991 privind fondul funciar, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 33 din 27.05.1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică. Republicat în Monitorul Oficial, Partea I nr. 472 din 05/07/2011.
- Legea nr. 7 din 13.03.1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 138 din 27.04.2004 privind îmbunătățirile funciare. cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordin M.M.G.A. nr. 117 din 02.02.2006, pentru aprobarea Manualului privind aplicarea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe;
- Ordinul M.M.G.A. nr. 2 din 04.01.2006 pentru aprobarea Normelor metodologice privind avizul de amplasament;
- Lege nr. 24 din 15.01.2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din zonele urbane, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, cu modificările și completările ulterioare;
- O.G. nr. 43 din 30.01. 2000 privind protecția patrimoniului arheologic și declararea unor situri arheologice ca zone de interes național, cu modificările și completările ulterioare;
- O.G. nr. 43 din 28.08.1997 privind regimul juridic al drumurilor, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordin M.T. nr.1294 din 2017 pentru aprobarea Normelor tehnice privind amplasarea lucrărilor edilitare, a stâlpilor pentru instalații și a pomilor în localitățile urbane și rurale;
- Ordin M.T. nr. 49 din 27.01.1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile urbane;
- Ordin M.S. nr. 119 din 4 februarie 2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației.

2 STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1 EVOLUȚIA ZONEI

Teritoriul din care face parte terenul reglementat este amplasat în zona nord-est a orașului și se află într-o zonă multifuncțională.

2.2 POTENȚIAL DE DEZVOLTARE

Datorită amplasării terenului pe cele mai importante artere de circulație din oraș - Șoseaua de centură Ploiești pe latura de Vest și DN1B – breteaua de intrare în DN1A pe latura de Nord, există posibilitatea amplasării unui centru comercial modern, cu spații ample de parcare. Astfel, în zonă începe să se contureze o importantă zonă comercială și de servicii, necesară locuitorilor din această zonă.

2.3 ÎNCADRARE ÎN LOCALITATE

Terenul ce a generat P.U.Z. este situat în intravilanul orașului Ploiești, în partea nord-estică a orașului, cu deschidere la Strada Stadionului pe latura de Sud-Est, Șoseaua de centură Ploiești Est pe latura de Sud-Vest și DN1B – breteaua de intrare în DN1A pe latura de Nord.

Terenul este identificat și repartizat cadastral cu numărul: 139406.

Vecinătățile terenului ce a generat P.U.Z. se prezintă astfel:

- NORD: Șoseaua DN1B bretea de intrare în DN1A
- SUD - EST: Șoseaua de centură Ploiești EST
- SUD - VEST: Strada Ștrandului
- EST: Teren proprietate privată cu nr cadastral 123205

2.4 ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

2.4.1 Relief



Harta unităților de relief

Considerații geomorfologice și geologice generale

Municipiul Ploiești, reședința județului Prahova, este situat la 60 km de București, pe coordonatele geografice de excepție, aria sa fiind străbatută de meridianul de 26 grade.

Terenul studiat este plat, perfect stabil.

Condiții hidro-geologice și meteo-climatice generale

Orașul Pitești este situat lângă parcul Dambu, afluent al Telejeanului.

Oasul e străbătut de mai multe depresiuni și viroage. Sunt extremități de văi care altădată se întindeau mai departe spre Apus. De la Nord spre Sud, găsim viroaga Tabacilor, înainte mărginită de un șir de salcii. Pe urmă viroaga Izvorului, urmată spre Sud de cea a Rafovului. În relație cu ele, se află două mci lacuri, Savapolul și lacul Mustăța.

2.5 ORGANIZAREA CIRCULAȚIEI

Zona din care face parte terenul studiat are acces la Șoseaua de Centură Ploiești EST, la DN1B – breteaua de intrare în DN1A și la strada Ștrandului.

2.5.1 Caracteristici tehnice ale tramei stradale

Șoseaua de centură Est Ploiești este o stradă de categoria a II-a, cu un profil existent general de 24,10m, format din 14,90m carosabil, (două benzi pe fiecare sens), 4,50 m spațiu verde pe un sens și 4,70 m spațiu verde pe celălalt sens.

Strada Ștrandului este o stradă de categoria a II-a, cu un profil existent general de 25,00m, format din 18,50m carosabil, (două benzi pe fiecare sens), 3,40 m spațiu pietonal pe un sens și 3,10 m spațiu pietonal pe celălalt sens.

DN1B – bretea de intrare este o stradă de categoria a IV-a, cu un profil existent general variabil între 12,60-16,80m, format din 6,70m carosabil, (o bandă într-un singur sens), 4,40 m spațiu acostament pe un sens și între 1,5 m - 5,7 m spațiu verde.

2.5.2 Parcări

Zona studiată nu dispune de locuri de parcare.

2.6 OCUPAREA TERENURILOR

2.6.1 Principalele caracteristici ale funcțiunilor

Principalele caracteristici ale funcțiunilor în zona studiată sunt:

Circulații – acestea se desfășoară carosabil și pietonal; astfel, în zona studiată se află strada Șoseaua de centură Ploiești Est și strada Ștrandului, artere importante la nivelul orașului;

Spații verzi – se desfășoară de-a lungul străzilor;

Relaționări între funcțiunile existente – nu sunt probleme de relaționare în ceea ce privește funcțiunea principală propusă (supermarket), în zonă predominând zona de servicii și comerț.

2.6.2 Identificarea tipului de proprietate

Terenul ce a generat PUZ este proprietate privată a persoanelor fizice, iar străzile din imediata vecinătate se află în domeniul public de interes local și național.

2.6.3 Analiza fondului construit existent

În ceea ce privește gradul de ocupare al zonei, cu fond construit, densitatea zonei este mică, cu regim de înălțime variabil între P și P+1+M.

Fondul construit este în stare foarte bună, construcțiile existente sunt construite recent.

Zona studiată nu are o varietate foarte mare de funcțiuni, aici regăsindu-se zone comerciale/servicii (reprezentată auto, benzinărie, service auto – ITP, zonă de agrement – terenuri de sport) și locuire individuală.

2.7 ECHIPAREA EDILITARĂ

Din punctul de vedere al utilităților urbane, terenul studiat se poate racorda la toate rețelele edilitare existente în zonă. Imobilul va fi racordat la acestea respectând prevederile din partea operatorilor de rețele.

2.7.1 Alimentarea cu apă

Conf. aviz nr. 164/2022 APA NOVA Ploiești în zona limitrofă obiectivului investiției, există rețea publică de apă potabilă aferentă sistemului public concesionat de APA NOVA Ploiești.

2.7.2 Canalizarea apelor uzate și pluviale

Conf. aviz nr. 164/2022 APA NOVA Ploiești în zona limitrofă obiectivului investiției, nu există rețea publică de canalizare aferentă sistemului public concesionat de APA NOVA Ploiești.

2.7.3 Alimentarea cu energie electrică

Conf. aviz nr. 139939/14.06.2022 DISTRIBUȚIE ENERGIE ELECTRICĂ ROMÂNIA, amplasamentul prezintă rețele electrice aeriene LEA 20 kV și subterane LES 20 Kv. În zona studiată există LEA 25 Kv porp CFR.

2.7.4 Telecomunicații

Conf. aviz nr. 100/05/02/02/01/03/B/PH/0326/17.05.2022 Orange Romania Communications S.A., amplasamentul prezintă instalații de telecomunicații existente subterane în canalizației/ cămine de tragere/ instalații aeriene amplasate pe stâlpi de lemn Tc./ echipamente de telecomunicații.

2.7.5 Alimentarea cu gaze naturale

Conf. aviz nr. 9225-317.587.011/18.05.2022 Distrigaz Sud Rețele, există rețele de distribuție (conduite, instalații și echipamente aferente pentru vehicularea gazelor naturale) aflate în exploatarea operatorului sistemului de distribuție Distrigaz Sud Rețele SRL (denumit în continuare DGSR).

Conf. aviz nr. 46329/09.06.2022 Transgaz, pe Șoseaua de Centură Est Ploiești există la o distanță de cca. 20m față de limita terenului o conductă de transport DN 20" Inel – Ploiești (executată în clasa 4 de locație).

2.8 PROBLEME DE MEDIU

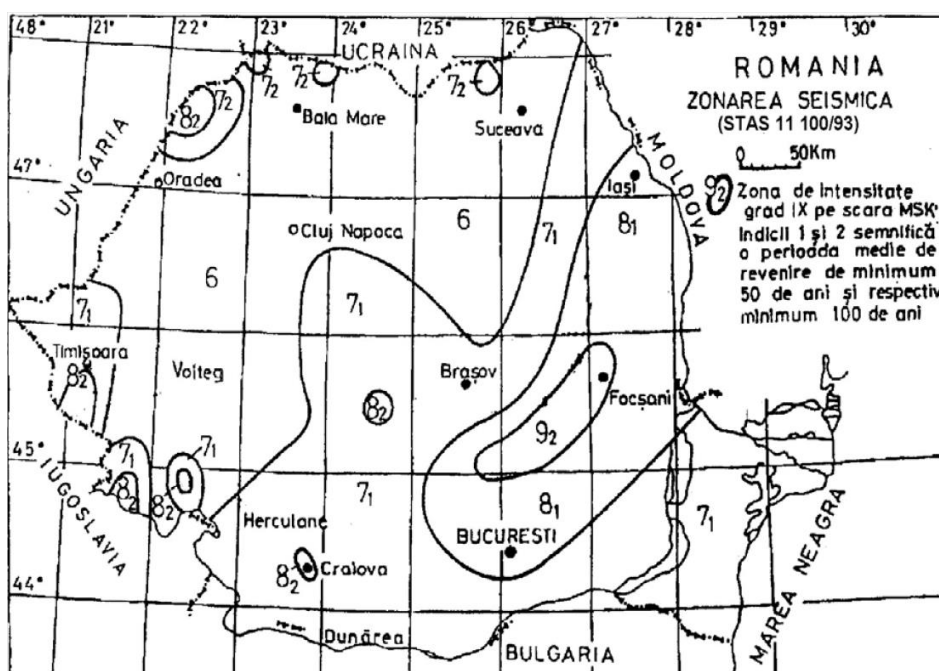
Ecosistemul orașului Ploiești este influențat de ocuparea terenului de populație prin crearea de locuințe, utilizarea apei din subteran în evacuarea apelor uzate, poluarea aerului și solului generată de activitățile agenților economici și traficul rutier. Se menționează că poluatorii importanți proveniți din industria petrolieră sunt sursele de poluare a factorilor de mediu.

2.8.1 Cadrul natural – identificarea zonelor expuse la riscuri naturale

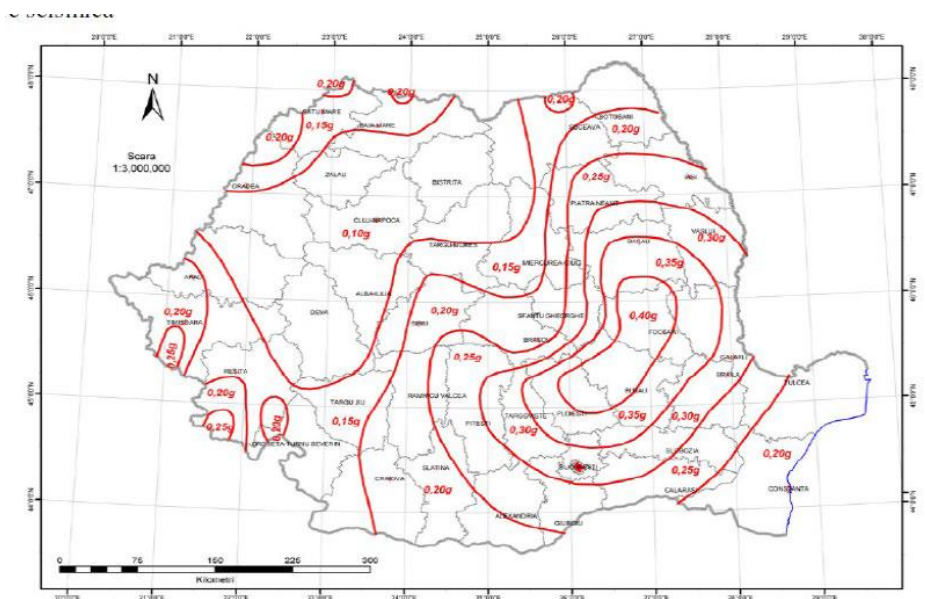
Zone cu risc seismic

Cutremurul reprezintă mișcarea puternică și bruscă, verticală, orizontală sau de torsiune a scoarței pământului, provocată de dislocări subterane, de erupții vulcanice ce poate duce la victime umane și distrugerii materiale.

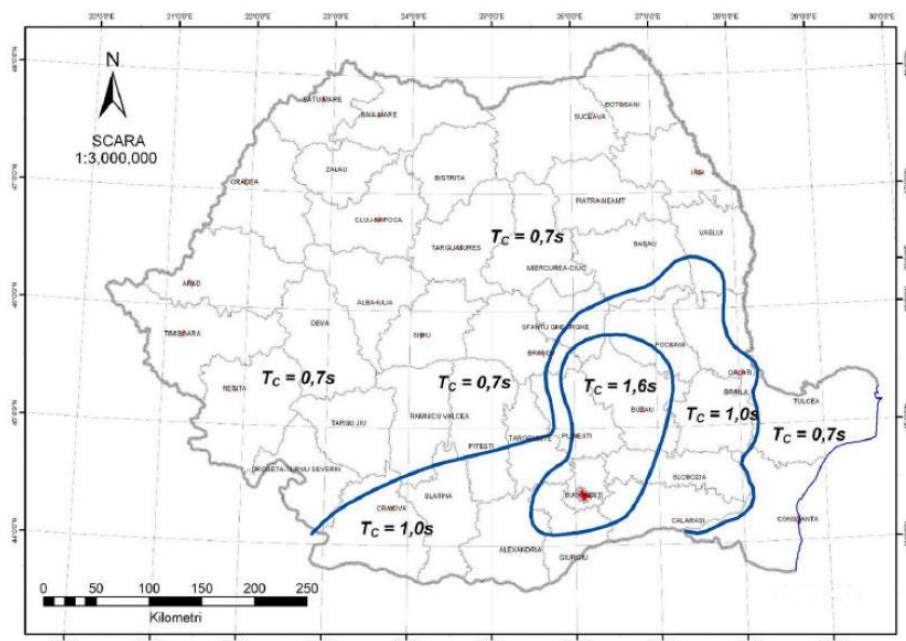
Conform P100/1-2013 se redă acțiunea seismică pentru proiectare prin hazardul seismic și valoarea perioadei de control: hazardul seismic descris de valoarea de vârf a accelerației orizontale a terenului ag determinată pentru intervalul mediu de recurență IMR, corespunzător stării limită ultime (SLU), are valoarea $ag=0.35g$; valoarea perioadei de control (colț) $T_c=1.0\text{sec}$. a spectrului de răspuns.



Zonarea teritoriului României în termeni de intensitate seismică conform P100-1/2013 „Cod de proiectare seismică”



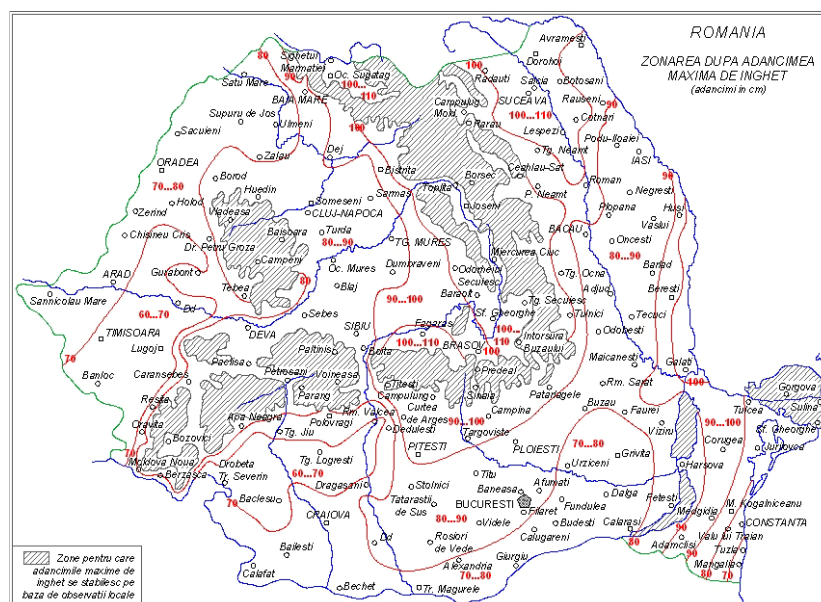
Zonarea teritoriului României în termeni de accelerație maximă, ag conform P100-1/2013 „Cod de proiectare seismică”



Zonarea teritoriului României în termeni de perioadă de control (colț), T_c a spectrului de răspuns, conform P100-1/2013 „Cod de proiectare seismică”

Adâncimea de îngheț

Conform STAS 6054/77 “Teren de fundare – Adâncimi maxime de îngheț– Zonarea Teritoriului României”, în amplasamentul analizat adâncimea maximă de îngheț este de 80÷90cm.



Zonarea teritoriului României după adâncimea de îngheț, conform STAS 6054/77 „Adâncimi maxime de îngheț”

Pentru viitor se propune conservarea și îmbunătățirea calității mediului, printr-o judicioasă coordonare a factorilor poluanți în cadrul orașului, ținându-se cont de problemele specifice ale obiectivelor economice din zonă, existente sau viitoare.

În zonă există o stație GPL, pentru care se instituie o zonă de protecție de 40 m.

2.9 OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

Opțiunile populației vor fi prezentate public în urma procedurii de implicare a publicului în elaborarea documentațiilor de tip P.U.Z., procedură care în prezent este în curs de desfășurare.

2.10 DISFUNȚIONALITĂȚI IDENTIFICATE ÎN SITUAȚIA EXISTENTĂ

Nu exista disfuncționalități în zonă.

3 PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1 CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Studiul geotehnic:

Scopul investigației geotehnic a fost acela de a preciza elementele geotehnice necesare pentru proiectarea, execuția și exploatarea în condiții de siguranță a construcției solicitate.

Studiul Geotehnic are ca obiect identificarea naturii terenului de fundare din zona activă a viitoarei construcții ce va fi realizată în amplasament și a condițiilor generale de fundare cu privire la cota de fundare, presiuni acceptabile, nivele de apă subterană, tipul sistemului de fundare recomandat de utilizat, elemente de calcul lucrări de terasamente, etc.

Ridicarea Topografică:

În scopul realizării investiției pe terenul studiat a fost realizată ridicarea topografică. Aceasta a ajutat la determinarea corectă a amplasamentului: lungimea laturilor terenului, poziționarea față de parcelele vecine, poziționarea față de drumuri, precum și la caracteristicile altimetrice ale terenului.

Suportul grafic pentru partea desenată a prezentului P.U.Z. are la bază ridicarea topografică actualizată realizată în coordonate în sistemul național de referință Stereo 1970.

3.2 PREVEDERI ALE DOCUMENTAȚIILOR DE URBANISM APROBATE

3.2.1 P.U.G. PLOIEȘTI APROBAT CU HCL NR. 209/1999 ȘI 382/2009

Conform P.U.G. Ploiești aprobat cf. HCL nr. 209/1999 și 382/2009, terenul ce a generat PUZ se află în zona funcțională **UTR – N – 17, Iscxi - Zonă Instituții publice, Servicii și funcțiuni de interes general cu funcțiuni complexe și CCRI - zonă cu restricții în intersecții.**

Conform PUG, terenul are interdicție de construire până la elaborarea sau reactualizarea documentației PUZ sau PUD.

3.2.2 P.U.Z. - Reconfigurare Infrastructură Rutieră pe strada Ștrandului, construire piste de biciclete și pietoni, construire stație capăt de linie, inclusiv amenajare sens giratoriu pe strada Ștrandului/DN1B APROBAT PRIN HCL NR. 375 DIN 2021

Conform PUZ aprobat prin HCL nr. 375 din 2021 Șoseaua de centură Est Ploiești are un profil general variabil între 19,40 - 24,80m, format din 12,50m carosabil, (trei benzi, o banda pe un sens și 2 benzi pe celalalt sens), 1,0 m pietonal și 1,0 m spațiu verde pe un sens și 1,0 m pietonal, 1,0 m pista de biciclete și între 2,9-8,3 m spațiu verde.

Conform PUZ aprobat prin HCL nr. 375 din 2021 strada Ștrandului este o stradă de categoria a II-a, cu un profil general de 25,00m, format din 19,30m carosabil, (două benzi pe fiecare sens), 1m pietonal, 1m dedicat pentru biciclete, 0,70m spațiu verde pe un sens și 1m pietonal, 1m dedicat pentru biciclete, 1m spațiu verde pe celalalt sens.

3.3 VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Considerăm că această investiție se va integra bine în zonă.

Terenul va fi amenajat cu un spațiu verde cu suprafața de cel puțin 15%.

Pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimul necesar pentru accese, circulații pietonale, terase.

3.4 MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

3.4.1 Organizarea circulației

Conform PUZ aprobat prin HCL nr. 375 din 2021 Șoseaua de centură Est Ploiești are un profil general variabil între 19,40 - 24,80m, format din 12,50m carosabil, (trei benzi, o bandă pe un sens și 2 benzi pe celălalt sens), 1.0 m pietonal și 1.0 m spațiu verde pe un sens și 1.0 m pietonal, 1.0 m pista de biciclete și între 2,9-8,3 m spațiu verde.

Conform PUZ aprobat prin HCL nr. 375 din 2021 strada Ștrandului este o stradă de categoria a II-a, cu un profil general de 25,00m, format din 19,30m carosabil, (două benzi pe fiecare sens), 1m pietonal, 1m dedicat pentru biciclete, 0,70m spațiu verde pe un sens și 1m pietonal, 1m dedicat pentru biciclete, 1m spațiu verde pe celălalt sens.

DN1B – bretea de intrare este o stradă de categoria a IV-a, cu un profil existent și menținut general variabil între 12,60-16,80m, format din 6,70m carosabil, (o bandă într-un singur sens), 4,40 m spațiu acostament pe un sens și între 1,5 m - 5,7 m spațiu verde.

Accesele carosabile și pietonale pe terenul ce a generat PUZ se vor realiza din șoseaua de Centură Ploiești Est din vestul terenului și din DN1B – bretea de intrare în DN1A din nordul terenului. Se propunea ieșirea înspre Strada Ștrandului.

Pe teren se propune realizarea de locuri de parcare de min 1 loc la 40 mp suprafață desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de peste 2.000 mp.

3.5 ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICATORI URBANISTICI, RETRAGERI

Pe terenul ce a generat PUZ în suprafață de **8.883,00mp** cf.măsurători din teren și **8.963,00mp** din acte se propune construirea unui magazin produse alimentare carne și brânzeturi, drumuri de acces, alei carosabile și pietonale, amenajări exterioare, sistematizare verticală, împrejmuire, montare post trafa, bransamente utilități, instalații interioare, rețele exterioare și organizare de șantier.

Pe teren se vor asigura locuri de parcare de min 1 loc la 40 mp suprafață construită desfășurată spațiu comercial, pentru complexuri comerciale de peste 2.000 mp, conform R.G.U. – Anexa 5.

Imobilul cu funcțiunea de supermarket va fi accesibil din șoseaua de Centură Ploiești Est din vestul terenului și din DN1B – bretea de intrare în DN1A din nordul terenului, ieșirea de pe teren se realizează și înspre strada Ștrandului din estul terenului.

În cadrul P.U.Z., pentru utilități se propun soluții locale sau prin racordare la cele din zonă.

Construcțiile vor avea posibilitatea racordării la utilitățile existente în zonă.

Construcțiile de tip supermarket se vor amplasa izolat pe parcelă, retragerile acestora înscriindu-se în edificabilul stabilit.

Echipamentele de control acces, platformele de echipamente, echipamentele tehnice, posturile trafa, punctele de bransament/conexiune, echipamentele de reciclare deșeuri, platforme deșeuri, padourile de carucioare, spațiile verzi, împrejmuirile, aleile de acces, platformele pietonale și carosabile de incintă, parcajele, elementele publicitare: totemurile, pilonii de reclamă, panourile publicitare, steagurile, se pot amplasa și în afara limitei edificabilului.

Terenul reglementat prin PUZ este structurat în următoarele zone funcționale puse în evidență în planșa U2 - Reglementări urbanistice - zonificare funcțională, astfel:

- **UTR-N-17a - zonă comerț și servicii**
- **CCR- subzona cai rutiere**

Pentru zonele funcționale de pe terenul ce a generat PUZ se propun următorii **indicatori urbanistici**:

➤ **UTR-N-17a – zonă comerț și servicii**

Funcțiune – supermarket

- **P.O.T. max. propus= 50%;**
- **C.U.T. max. propus = 1,5;**
- **RH max. propus = P+2E;**
- **Înălțimea maximă a clădirilor = 20,00 m;**
- **Înălțime maximă totem/pilon/panou publicitar = 25,00 m.**

➤ **CCR- subzona cai rutiere**

- **Nu este cazul.**

BILANȚ TERITORIAL EXISTENT-PROPOS

BILANȚ TERITORIAL TEREN CE A GENERAT PUZ				
	EXISTENT		PROPOS	
	Suprafață (mp)	Procent (%)	Suprafață (mp)	Procent (%)
UTR N-17 - Iscxi - Zonă instituții publice, Servicii și funcțiuni de interes general cu funcțiuni complexe și zonă cu restricții în intersecții - teren arabil	8,802.85	99%	–	–
CCR - Subzonă cai rutiere	80.15	1%	80.15	1%
UTR N-17a - Zonă comerț și servicii	–	–	8,802.85	99%
1.CONSTRUCȚII - Suprafață construită la sol	–	–	4,401.43	50%
2.CIRCULAȚII	–	–	3,081.00	35%
3.SPAȚII VERZI	–	–	1,320.42	15%
TOTAL TEREN ZONA P.U.Z.	8,883.00	100%	8,883.00	100%
Notă: Rezultatul bilanțului teritorial propus este raportat la suprafața totală de 8.883,00 mp conform măsurători din teren, suprafața din acte fiind de 8.963,00 mp.				

Pentru fazele următoare de proiectare se vor respecta indicatorii urbanistici maximali propuși pe planșa U2 - Reglementări urbanistice - Zonificare funcțională.

Pentru fazele următoare de proiectare se vor respecta retragerile obligatorii de la limitele proprietății conform planșei U2 - Reglementări urbanistice - Zonificare funcțională, după cum urmează:

- Retragera față de aliniament (în partea sud - vest și nord) va fi de minim 5,00 metri față de limita de proprietate și min 13,00m din axul drumului național;
- În zona sensului giratoriu în partea de sud a terenului ce a generat PUZ, retragera construcțiilor față de noul aliniament va fi minim de 5m;
- Retragera față de limitele laterale (în partea de est) va fi de minim 5,00 metri;

3.6 DEZVOLTAREA ECHIPĂRII TEHNICO-EDILITARE

În cadrul documentației P.U.Z., pentru utilități se propun soluții locale sau prin racordare la cele din zonă. Soluțiile de racordare la utilități se vor stabili ca urmare a obținerii avizelor de amplasament.

3.6.1 ALIMENTAREA CU APĂ

Alimentarea cu apă se va realiza prin bransament la rețeaua orașului Ploiești.

Pe strada Ștrandului, în dreptul terenului ce a generat PUZ, există rețea publică de apă potabilă din PEID cu diametrul $\Phi 110$ mm ce funcționează la presiune de cca $p=2.7$ bar în condiții normale de funcționare a rețelei.

Conf. aviz nr. 164/2022 APA NOVA PLOIEȘTI se vor respecta următoarele:

- La elaborarea proiectului se vor respecta reglementările în vigoare (SR 8591/ 1997), privind amplasarea de construcții și/ sau instalații subterane noi față de rețelele de apă potabilă și canalizare existente pentru zonele de intersecție și/ sau paralelism; se vor lua măsuri de protecție în conformitate cu prevederile normativelor în vigoare.
- Lucrările de săpătură și umplutură se vor executa cu atenție, pentru a evita deteriorarea sau avarierea rețelelor de apă și canalizare;
- În cazul în care la execuție se întâlnesc rețele nefigurate pe planul de aviz sau constatați neconcordanțe între planul de aviz și situația din teren, aveți obligația să solicitați prezența la fața locului a reprezentanților APA NOVA Ploiești pentru identificarea rețelelor și modificarea pe plan sub semnătură și încheierea unui proces verbal între părți care să reflecte situația reală din teren, cu respectarea distanțelor prevăzute de normalitate în vigoare.
- Se va prezenta la APA NOVA Ploiești o copie a proiectelor privind rețelele interioare de apă în vederea avizării soluției tehnice și a proiectării și execuției bransamentului de apă la rețeaua publică;

La elaborarea proiectului pentru rețele interioare de apă se va ține cont de următoarele precizări și anume:

- Debitul de apă ce poate fi furnizat din rețeaua de distribuție publică aflată pe strada Ștrandului este de 5 l/s la presiunea de cca 2,7 bar., în condiții normale de funcționare. Un debit suplimentar de incendiu va putea fi asigurat în totalitate sau parțial, funcție de capacitatea existentă a rețelei publice de apă din zonă.
- Utilizatorul are obligația de a-și asigura presiunea și debitul de incendiu din interiorul proprietății prin intermediul unei gospodării proprii de apă, cu rezerva intangibilă de incendiu, conform normativului P118/2-2013 art. 12.3 alinatul b). Nu se admite pomparea direct din rețeaua publică de distribuție.
- Pentru contorizarea corespunzătoare a consumului de apă menajeră și de incendiu se impune ca proiectul pentru rețele interioare de apă să prevadă rețele separate pentru apa menajeră și respectiv de incendiu.
- Debitul de apă furnizat pe rețeaua publică de distribuție este continuu, cu excepția cazurilor de forță majoră și a altor cazuri independente de voință APA NOVA Ploiești: lucrări de infrastructură, avarii, opriri ale furnizorului de energie electrică, precum și în cazul lucrărilor programate.

3.6.2 CANALIZAREA

Canalizarea se va realiza în sistem divizor: canalizare menajeră și canalizare pluvială.

Apa pluvială convențional curată de pe acoperiș va fi evacuată pe spațiile verzi din incintă iar apa pluvială de pe carosabil va fi colectată atât prin guri de scurgere cât și de rigole (ținând cont de panta

terenului), trecute printr-un separator de hidrocarburi și apoi deversate în bazinul de retenție de unde se vor utiliza parțial pt întreținerea spațiilor verzi și udarea platformelor.

Apele uzate menajere se vor deversa într-un bazin vidanjabil.

Conf. aviz nr. 30457/16.09.2021 APĂ CANAL ILFOV S.A. se vor respecta următoarele:

- Înaintea începerii lucrărilor, constructorul sau beneficiarul va lua informații de la S.C. APĂ-CANAL ILFOV S.A. asupra eventualelor noi rețele executate după data emiterii avizului nr. 30457/16.09.2021.

3.6.3 ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICĂ

Alimentarea cu energie electrică a noilor consumatori se va face din rețeaua electrică existentă printr-o stație de transformare a energiei electrice.

În zona studiată, SDEE Ploiești deține LES 20 kv, LEA 20 kv și PTZ 3393, 3210, 3418 care au fost trasate cu aproximație pe plan. Tot în zona studiată există LEA 25 kv corp CFR.

Conf. aviz nr. 139939/14.06.2022 DISTRIBUȚIE ENERGIE ELECTRICĂ ROMÂNIA – sucursala Ploiești se vor respecta următoarele:

- 0,6 m la apropiere (distanța măsurată în plan orizontal între LES 20 kv și fundația clădirii cu condiția verificării stabilirii construcției);
- 0,5 m la apropiere (distanța măsurată în plan orizontal între LES 20 kv și conducte de apă și canalizare, la adâncimi peste 1,5 m distanța minimă fiind de 0,6m);
- 0,25 m la intersecție (distanța măsurată în plan vertical între LES 20 kv și conducte de apă și canalizare);
- 0,6 m la apropiere (distanța măsurată în plan orizontal între LES 20 kv și conducte de gaze, în cazul protejării cablului în tub distanța se mărește la 1,5 m pentru conducte de gaze de presiune joasă sau medie);
- 0,25 m la intersecție (distanța măsurată în plan vertical între LES 20 kv și conductele de gaze, de regulă conducta de gaze se pozează deasupra);
- 1 m la apropiere (distanța măsurată în plan orizontal între LES 20 kv și axul arborilor);
- 0,5 la apropiere (distanța între LES 20 kv și drum măsurată în plan orizontal de la bordură spre trotuar în localități);
- 1m la traversare (distanța între LES 20 kv și drum măsurată în plan vertical în axul drumului); în zona carosabilă (acces auto) este obligatoriu să se protejeze LES 20 kv din punct de vedere mecanic în mod corespunzător;
- pentru posturi de transformare, puncte de alimentare, cabine de secționare în construcție zidită sau realizate din alte materiale (cabine metalice), supaterane, zona de protecție este delimitată astfel: de suprafață construită, respectiv de suprafața fundației (atunci când acesta depășește conturul cabinei metalice), pe laturile fără uși de acces și fără ferestre de ventilație, la distanță de 3 m față de latura cu acces în post pentru transformator, la distanță de 1,5 m față de alte laturi cu uși, respectiv cu ferestre de ventilație, acolo unde este cazul;

3.6.4 ALIMENTAREA CU ENERGIE TERMICĂ

Alimentarea cu energie termică a clădirilor din cadrul obiectivului studiat se va face de către fiecare utilizator în parte, prin respectarea condițiilor de mediu și valorificarea energiei verzi.

3.6.5 TELECOMUNICAȚII

Zona studiată va fi prevăzută cu sistem de cămine de tragere și conducte montate îngropat prin care se vor monta rețelele de fibră optică ale furnizorilor de servicii de telefonie-TV-internet.

3.6.6 ALIMENTAREA CU GAZE NATURALE

Alimentarea cu gaze naturale se poate face prin bransarea la rețeaua existentă din zonă.

Conf. aviz nr. 9225-317.587.011/18.05.2022 Distrigaz Sud Rețele se vor respecta următoarele măsuri de siguranță:

- Adâncimea de pozare a conductelor este de minim 0,9 m față de generatoarea superioară a acestora sau a tubului de protecție, bransamentele sunt racordate prin intermediul unui teu de bransament cu o înălțime de aprox. 0,2 m și adâncimea de pozare a bransamentelor scade până la 0,5 m la capătul acestora;
- Adâncimea de pozare poate suferi modificări în timp din cauza lucrărilor derulate în zona respectivă (reabilitări tramă stradală, spațiu verde transformt în trama stradală, trotuar, parcare, etc.).
- Zonele de protecție și de siguranță respectă prevederile Normelor tehnice pentru proiectarea, executarea și exploatarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale NTPEE aprobate prin Ordinul ANRE 89/2018, Legii energiei electrice și a gazelor naturale nr. 123/2012, cu modificările și completările ulterioare și Ordinul MEC nr. 47/2003.
- Avizul nu este valabil pentru obținerea autorizației de construire și reprezintă o informare asupra rețelei de distribuție gaze naturale în zona studiată în vederea elaborării documentației PUZ.
- Racordarea la rețeaua de distribuție gaze naturale se va face în regim de medie presiune, în funcție de solicitările din zona respectivă în conformitate cu Regulamentul privind racordarea la sistemul de distribuție a gazelor naturale aprobat prin ordinul ANRE nr. 18/2021.
- Amplasare de obiective noi, construcții noi și/sau lucrări de orice natură în zona de protecție a conductelor de distribuție a gazelor naturale, a stațiilor de reglare sau reglare-măsurare a gazelor naturale (PMSRS/ PMSRM), a stațiilor de protecție catodică (SPC) a racordurilor sau a instalațiilor de utilizare a gazelor naturale se realizează numai cu respectarea Normelor Tehnice pentru proiectarea, executarea și exploatarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale NTPEE-2018 aprobate prin Ordinul ANRE nr. 89/2018 (distanțe minime admise pentru regimul de medie presiune, conform Tabel nr. 1 și nr. 2), a prevederilor Legii energiei electrice și a gazelor naturale nr. 123/2012, cu modificările și completările ulterioare precum și a Ordinului MEC nr. 47/2003.
- Conform Legii energiei electrice și a gazelor naturale nr. 123/2012 „Art. 190 – Pentru protecția obiectivelor/ sistemelor din sectorul gazelor naturale se interzice terților:
 - o Să realizeze construcții de orice fel în zona de siguranță a obiectivelor de gaze naturale; în cazul în care, în mod exceptional, este necesar că pe terenul pe care sunt amplasate acestea să se execute o construcție, solicitantul va suporta toate cheltuielile aferente modificărilor necesare, cu respectarea tuturor prevederilor referitoare la proiectarea și execuția lucrărilor în sectorul gazelor naturale și sub condiția cedării în patrimoniul operatorului a bunului rezultat;
 - o Să efectueze săpături de orice fel în zona de protecție a obiectivelor de gaze
 - i. Naturale, fără avizul prealabil al operatorului de sistem;
 - o Să depoziteze materiale pe căile de acces și în zona de protecție a obiectivelor de gaze
 - i. Naturale;
 - o Să intervină în orice mod asupra conductelor, echipamentelor și instalațiilor de gaze naturale.”
- Soluția de modificare a obiectivelor de gaze naturale afectate de viitorarele construcții propuse va

fi stabilită la cerere, de Distrigaz Sud Rețele.

- Conform prevederilor NTPEE aprobate prin Ordinul ANRE 89/2018, construcțiile și/sau instalațiile subterane propuse care se realizează ulterior rețelelor de distribuție sau instalațiilor de utilizare a gazelor naturale montate subteran și care intersectează traseul acestora se vor monta/ amplasa la o distanță de siguranță minimă admisă pentru regimul de medie presiune, doar în cazul rețelelor de distribuție, conform Tabel 1 " Distanțe de siguranță între condcute (rețele de distribuție/ instalațiile de utilizare) subterane de gaze naturale și diferite construcții sau instalații". Distanța de siguranță, exprimată în metri, se măsoară în proiecție orizontală între limitele exterioare ale generatoarelor conductelor și construcțiile sau instalațiile proiectate.
- În cazul în care lucrările se desfășoară în zona stațiilor de reglare, reglare-măsurare sau măsurare (PMSRS/ PMSRM), se vor respecta distanțele minime admise, pentru regimul de medie presiune, conform Tabel 2 "Distanțe de siguranță între stații de reglare, reglare-măsurare, măsurare a gazelor naturale și diferite construcții sau instalații".
- Distanțele dintre rețeaua de distribuție gaze naturale și conductele care transportă fluide combustibile, depozite de carburanți, stațiile de distribuție carburanți, stațiile de îmbuteliere GPL/ SKID, etc. se stabilesc conform reglementărilor și prescripțiilor tehnice specifice domeniului respectiv;
- În zona de protecție și de siguranță se interzice executarea lucrărilor de orice natură fără aprobarea prealabilă a operatorului de distribuție gaze naturale.
- Având în vedere că sistemul de distribuție gaze naturale este un sistem dinamic, într-o continuă modificare, prin certificatele de urbanism emise având în vedere construirea și amenajării terenului, veți solicita și avizul DGSR.
- Pentru execuția de bransamente/ racorduri la rețelele tehnico-edilitare (apă, canalizare, energie electrică, etc.) veți solicita avizul DGSR de execuție prin depunerea unei documentații tehnice specifice, care să cuprindă documentele prevăzute de Ordinul MEC nr. 47/2003 pentru aprobarea Procedurii de emitere a avizului în vederea autorizării executării construcțiilor amplasate în vecinătatea obiectivelor/ sistemelor din sectorul petrol și gaze naturale, printre care, să se regăsească și planurile cu lucrările propuse conform soluțiilor tehnice de racordare emise de deținătorii de utilități, agreeate de solicitant cu aceștia și întocmite de proiectanți de specialitate.
- Prezentul aviz este valabil 12 luni de la data emiterii acestuia, numai pentru elaborare PUZ și RLU.
- Avizul este emis în conformitate cu prevederile Ordinului MEC nr. 47/2003 numai pentru amplasamentul obiectivului propus, conform planului anexat și nu intră sub incidența Legii 50, cu modificările și completările ulterioare.

Conf. aviz nr. 46329/09.06.2022 Transgaz Magistrala Energiei – Societatea de transport gaze naturale "TRANSGAZ" SA se vor respecta următoarele măsuri de siguranță:

- Potrivit "Norme tehnice pentru proiectarea și execuția conductelor de transport gaze naturale" aprobate prin Ordinul președintelui A.N.R.E. nr. 118/2013, publicate în Monitorul Oficial, Partea I, nr. 171 bis din 10.03.2014, vor fi respectate următoarele distanțe minime pe orizontală între axul conductei de gaze și obiective, astfel:
 - o 20m - locuințe individuale/ colective, construcții industriale, sociale și administrative, obiective destinate a fi ocupate sau în care își vor desfășura activitatea personal uman, fără restricții de înălțime;
 - o 20 m - față de orice zone de relaxare, recreere, în locuri de fumat, etc.;
 - o 20 m – spații de joacă, amenajări sportive și de agrement;

- 20 m – stații electrice și posturi de transformare a energiei electrice;
- 30 m – depozite GPL, carburanți, stații de distribuție a carburanților (distanța se consideră față de poziția rezervorului, gura de alimentare/ descărcare, pompa de distribuție)

3.7 PROTECȚIA MEDIULUI

Pentru obținerea unor construcții de calitate cu asigurarea protecției factorilor de mediu, sunt obligatorii realizarea și menținerea, pe întreaga durată de existență a construcțiilor, a următoarelor cerințe fundamentale aplicabile:

- rezistență mecanică și stabilitate;
- securitate la incendiu;
- igienă, sănătate și mediu înconjurător;
- siguranță și accesibilitate în exploatare;
- protecție împotriva zgomotului;
- economie de energie și izolare termică;
- utilizare sustenabilă a resurselor naturale.

În acest sens, sunt importante măsurile de asigurare a protecției surselor de apă împotriva poluării/degradării lor, asigurarea epurării apelor uzate, asigurarea de zone verzi în cadrul lotului și de plantații tip aliniament pe căile de circulație din vecinătate.

În ceea ce privește deșeurile, acestea se vor depozita într-un container de reciclare ambalaje pe o platformă betonată amenajată și vor fi preluate de o firmă autorizată.

Se va asigura necesarul de spații verzi, de minim 15% din suprafața incintei.

3.8 OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

3.8.1 Identificarea tipului de proprietate asupra terenurilor

Din punct de vedere al proprietății, terenurile cuprinse în zona studiată sunt:

- terenuri aparținând proprietății private a persoanelor fizice sau juridice;
- terenuri aparținând domeniului public de interes național
- terenuri aparținând domeniului public al U.A.T. Ploiești

3.9 PREZENTAREA CONSECINȚELOR ECONOMICE ȘI SOCIALE LA NIVELUL UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Prin intermediul acestei propuneri, care include funcțiunea de comerț și servicii, se va ajunge la creșterea numărului de utilizatori, respectiv potențiali consumatori, fapt care conduce la rândul său la atragerea agenților economici în zonă. În acest fel, dezvoltarea economică a unei zone este în relație de interdependență de un flux major de utilizatori.

Odată cu implementarea, respectiv finalizarea unei astfel de investiții, zona va cunoaște un aport considerabil, cu un număr crescut de utilizatori permanenți.

Dezvoltarea proiectului va atrage după sine majorarea potențialului zonei și a numărului de investitori, cu precădere privați. Acest fapt va contribui la continua dezvoltare a zonei și implicit a proximității acesteia.

Din perspectiva specificului zonei, în urma investițiilor, aceasta va cunoaște un progres continuu în funcție de necesități și se va corela cu viitoarele cereri ale zonei și ale utilizatorilor acesteia.

Realizarea investiției va avea impact pozitiv, social și economic, asupra zonei și asupra comunității prin creșterea veniturilor la bugetul local din impozite și taxe.

Astfel, propunerea funcțională a acestui P.U.Z. are potențialul de a accentua serviciile necesare populației, de a contura o zonă comercială și de servicii, de echilibru, în zona nord-estică a orașului și de a crea noi locuri de muncă, contribuind considerabil la economia orașului Ploiești.

3.10 CATEGORIILE DE COSTURI SUPORTATE DE INVESTITORII PRIVAȚI

Analizând costurile estimative ale proiectului, majoritatea costurilor de implementare sunt responsabilitatea investitorului. În această categorie de costuri intră construirea circulațiilor de incintă, realizarea parcărilor, racordarea la rețelele tehnico-edilitare realizarea construcțiilor care vor adăposti funcțiuni comerciale. Acestea din urmă pot alcătui un pol economic la nivelul zonei cu servicii și dotări conexe locuirii.

Investitorul urmărește asigurarea cadrului optim de dezvoltare al proiectului acestuia în conformitate cu necesarul și potențialul zonei. În această direcție, investițiile vor fi realizate în mod etapizat în funcție de importanța acestora în cadrul proiectului la scară largă. Ulterior investițiile, indiferent de natura acestora, pot contura și modela profilul zonei sau îl pot completa. Prin prisma acestor modificări, natura investițiilor poate varia în funcție de planul de dezvoltare al zonei.

Costurile investiției vor fi acoperite de către beneficiar, în totalitate sau în parteneriat cu autoritățile locale. În urma realizării P.U.Z., se va stabili care sunt categoriile de costuri ce vor putea fi alocate/actorii implicați.

3.11 CATEGORIILE DE COSTURI CE VOR CĂDEA ÎN SARCINA AUTORITĂȚII PUBLICE LOCALE

Din punct de vedere al costurilor de investiții din responsabilitatea localității, acestea constau în realizarea și modernizarea circulațiilor publice, lucrări de extindere a rețelelor tehnico-edilitare (rețea publică de alimentare cu apă, canalizare menajeră și pluvială, alimentare cu energie electrică, alimentare cu gaze naturale), lucrări care se pot face etapizat în funcție de fluxul de noi utilizatori ai zonei.

Costurile se vor stabili ca urmare a realizării P.U.Z.

4 CONCLUZII

Prin prezenta documentație, pentru terenul care a generat documentația de urbanism de tip P.U.Z., se dorește realizarea unui supermarket.

În urma studierii zonei pe diferite paliere de analiză, proiectul propus reprezintă o investiție oportună atât la nivelul întregii zone, cât și la nivelul orașului. Terenul va profita de accesibilitate, prin existența unor artere importante la nivelul localității.

Soluția urbanistică a viitoarei investiții va urmări integrarea coerentă a acesteia în țesutul în curs de dezvoltare, în care predomină funcțiunea de locuire și servicii, prin implementarea prevederilor formulate în documentația de urbanism.

vineri, 2 septembrie 2022

Întocmit,

urb. Rucsandra Mihaela IVAN

Stg. urb. Eduard Gurămultă

Sef proiect,

arh.urb. Laura-Adriana MICU