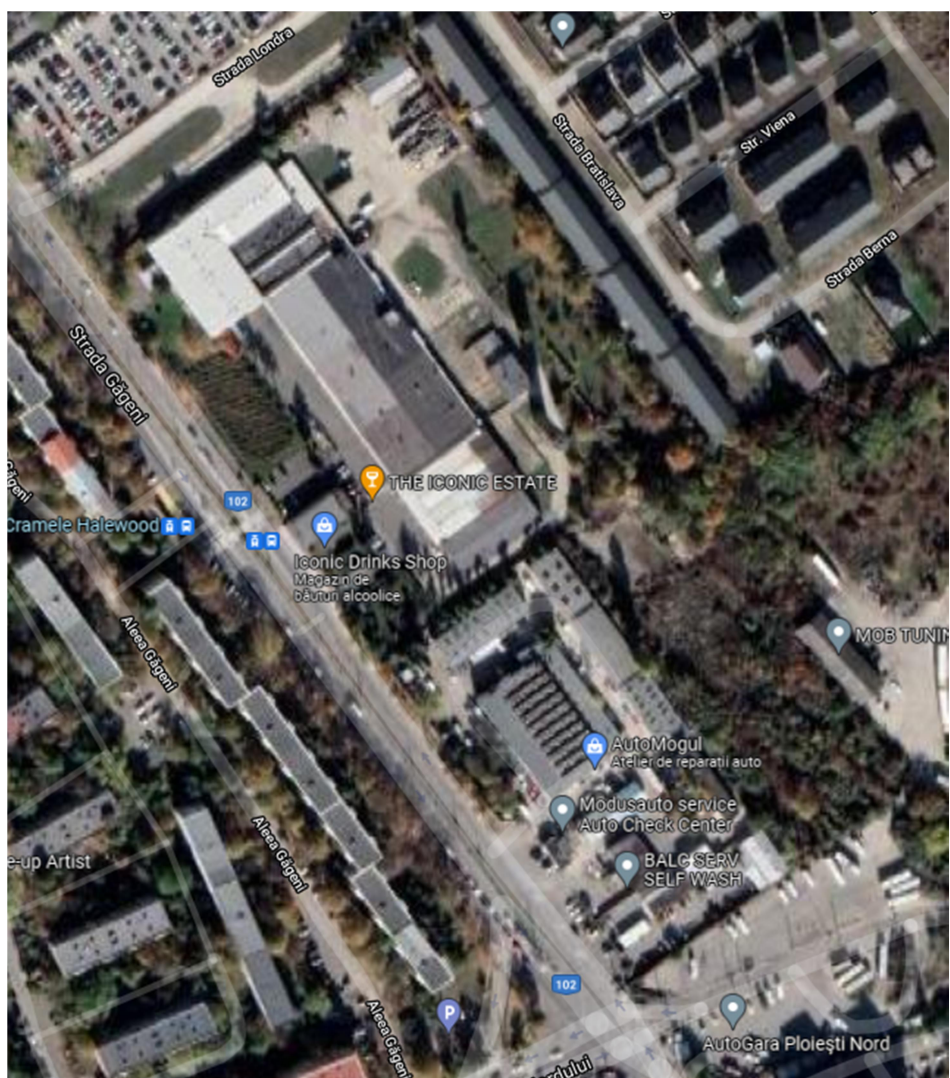


# **-STUDIU DE FUNDAMENTARE A CIRCULATIE- PUZ MEMORIU JUSTIFICATIV**

## **1. DATE GENERALE**

### **-DENUMIREA INVESTITIEI:**

“SCHIMBARE DESTINATIE TEREN DIN ZONA UNITATI INDUSTRIE NEPOLUANTA IN ZONA PENTRU INSTITUTII SI SERVICII DE INTERES GENERAL SI ZONA DE LOCUINTE COLECTIVE”



## **AMPLASAMENT SI ADRESA**

Jud. Prahova, Oras Ploiesti, Strada Gageni nr.92

- **BENEFICIAR** : Domeniile Alexandrion Rhein 1892 SA

### **- PROIECTANT FUNDAMENTAREA CIRCULATIEI :**

Proiectant general : SC ZAB TEN CONSULTING SRL

Proiectant de specialitate: Ing. Ghitulescu Vlad Ciprian - Drumuri

### **- DESCRIEREA LUCRARILOR DIN PUNCT DE VEDERE CONSTRUCTIV:**

Prezentul studiu a fost initiat de catre societatea comerciala Domeniile Alexandrion Rhein 1892 SA, proprietara a unui teren cu suprafata de 33 019 mp din acte (33 841 mp din masuratori) aflat in partea de nord a Municipiului Ploiesti, foarte aproape de Spitalul Judetean Ploiesti.

Acest studiu este necesar intrucat proprietarul doreste schimbarea destinatiei terenului in scopul amenajarii unei zone comerciale precum si a unor imobile de locuinte colective.

In momentul de fata, din punct de vedere urbanistic, terenul studiat este incadrat in zona unitatilor industriale. Prin Planul Urbanistic Zonal solicitat se doreste incadrarea unei parti a acestui teren in zona de institutii si servicii de interes general si o a doua parte in zona de locuinte colective si instituirea unor reglementari urbanistice specifice noilor functiunii solicitate.

## **2. DESCRIEREA PROIECTULUI**

- clasa de importanta „ D”
- Domeniul de exigenta A4,B2, D

### **2.1 Plan de încadrare în zona**

Prezenta documentatie trateaza accesul in incinta viitoarei investitii tinandu-se cont de:

- locatia amplasamentului studiat
- posibilitatea accesului din Strada Gageni.
- traficul atras de investitiile propuse

Zona in care se afla suprafata de teren studiata face parte din Cartierul Nord al Municipiului Ploiesti.

Cartierul Nord este unul din cartierele bine realizate din punct de vedere urbanistic, beneficiind de spatii verzi ample intre constructiile de locuinte colective si de dotari si echipamente necesare locuirii bine repartizate in teritoriu. In acest cartier interventiile urbanistice au fost minore datorita lipsei de teren disponibil.

Parcela de teren care genereaza prezentul studiu urbanistic a apartinut initial fostei societati comerciale SC Vinalcool Prahova SA, societate economica cu profil industrial, ce avea ca obiect de activitate imbueierea bauturilor alcoolice si a vinului. Ulterior societatea mai sus amintita a fost preluata de SC Cramele Halewood SRL, care a mentinut profilul de activitate initial si a modernizat capacitatile de productie.

In momentul de fata societatea care detine terenul, Domeniile Alexandrion Rhein 1892 SA doreste schimbarea destinatiei terenului in vederea realizarii unor zone comerciale precum si a unor imobile de locuinte colective.

Amenajarea accesului in incinta studiata se va face din drumul existent asfaltat.

Suprafata de teren propusa a fi reglementata prin PUZ are o suprafata de 33 019mp din acte si 33 841mp din masuratori.

Pe suprafata de teren supusa studiului se afla actualmente 10 constructii, insumand 8 418 mp - suprafata construita la sol si o suprafata desfasurata de 11 834mp.

Dintre cele 10 constructii cea mai importanta este constructia C2 avand o suprafata construita la sol de 7 610mp care a adăpostit hala de depozitare si industrializare a bauturilor spirtoase.

Pe terenul neocupat de cladiri, sunt amenajate parcaje, circulatii rutiere si pietonale, spatii verzi dar si spatii plantate cu vita de vie.

Pe terenul ce urmeaza a fi reglementat, valoarea indicatorilor urbanistici actualmente este de 24.87% pentru POT si 0.35 pentru CUT.

Suprafata totala teren 33 828.00 mp

Suprafata teren Supermarket 8500 mp

Suprafata constructii 2373 mp

Suprafata verde 1059 mp

Parcari 132buc

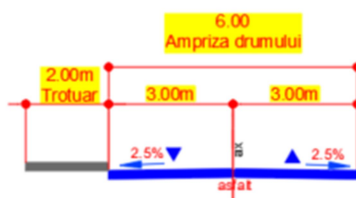
Suprafata teren Retail Park 17 980.00 mp  
Suprafata construita 6738 mp  
Suprafata verde 1700 mp  
Parcari 276 buc

Suprafata teren cladiri rezidentiale 7348.34  
Suprafata construita 2375  
Suprafata verde 2170 mp  
Parcari 254 buc  
Numar total apartamente 160

Tinand cont de limitele cadastrale existente si profilul transversal propus se propun urmatoarele elemente pentru drumul ce va deservii zona studiata.

- ✓ 1 x 2,00 m trotuar
- ✓ 2 x 3,00 m benzi de circulatie

**PROFIL TRANSVERSAL**  
**Propus**  
**scara 1:200**



Aceast profil transversal este minimul necesar pentru asigurarea circulatiilor rutiere si pietonale.

Se recomanda realizarea accesului prin racordarea simpla cu raze de racordare de minim 6,00m pe latime minima 6.00 m din drumul asfaltat existent.

Investitiile propuse a se realiza vor mentine accesul din strada Gageni.

Se vor amenaja 3 accese care sa deserveasca cele 3 zone de amenajari propuse. Aceste 3 accese vor avea cate 2 sensuri de circulatie si vor functiona doar cu relatie de dreapta. 3 accese se propun din Str. Gageni.

Pe amplasament vor fi realizate noi circulatii rutiere si pietonale care sa deserveasca noile investitii propuse.

Cele 3 accese au latimi variabile: 9.00m, 8.50m si 16.00m

Accesul pietonal se va face pe latura din S-V din Str. Gageni.

- ✓ 2 x 4.47 m-4.27 m trotuar
- ✓ 2 x 7.63 m-6.23 m benzi de circulatie care includ si linia de tramvai
- ✓ 3 x 2.66 m-3.45 m-4.27 m spatiu verde



Investitia propusa va folosi caile de acces din zona. Pe amplasament vor fi realizate noi circulatii rutiere si pietonale care sa asigure accesul.

In interiorul incintei noii investitii se vor amenaja si un numar de 132, 276 respectiv 254 de locuri de parcare pentru autoturisme dintre acestea pentru prima parcare avem 6 locuri pentru persoanele cu dezabilitati pentru cea dea doua sunt necesare 12 locuri de parcare pentru persoanele cu deazabilitati iar pentru parcare ce va deservii zona pentru locuintele colective sunt necesare 11 locuri de parcare pentru persoanele cu dezabilitati. Numarul de locuri de parcare este in acord cu prevederile RGU pentru spatii comerciale cu suprafata desfasurata mai mare de 2 000mp.

Pentru zonele de locuinte colective se vor amenaja parcare care sa asigure un minimum de 1,5 locuri de parcare pentru fiecare apartament. Parcarile pentru locatari vor fi amenajate la subsol in numar de 210 , in timp ce la nivelul solului vor fi amenajate parcarile pentru vizitatori in numar de 44

Circulatia pietonala in interiorul zonei amenajate se va face prin locuri special amenajate sau marcate, oferind deplina siguranta pietonilor.

Pentru noua **zona de institutii si servicii** propusa se vor stabili si noi indicatori urbanistici maximali: POT max 50 % si CUT max 1 .

Regimul maxim de inaltime va fi de P+1E, in fapt regimul de inaltime actual. Pentru aceasta zona functionala se propune mentinerea unui procent de 10% a spatiilor verzi amenajate.

Pentru **zona de locuinte colective** propusa se vor stabili si noi indicatori urbanistici maximali: POT max 40 % si CUT max 2,5 . Pentru aceasta zona se va mentine o suprafata de minimum 20% ca spatiu verde amenajat. Regimul maxim de inaltime va fi de P+6E.

Mobilarea prezentata este orientativa si poate fi modificata in cadrul urmatoarelor faze de proiectare .

La fazele ulterioare de proiectare se vor intocmi proiecte de specialitate si detalia amenajarea platformelor carosabile, in functie de investitia dorita .

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.

### **Organizarea circulatiei**

Se vor monta indicatoarele de circulatie : Stop, Obligatoriul la dreapta, Zona cu viteza limitata la 10 km/h , Cedeza trecerea.

Precum si marcaje longitudinale si transversale prin grija beneficiarului.

**PROIECTANT SPECIALITATEA DRUMURI**

**Ing. Ghitulescu Vlad Ciprian**