



# MEMORIU TEHNIC

## 1. INTRODUCERE

### 1.1. Date de recunoaștere a documentației

Denumirea lucrării	<b>SCHIMBARE DESTINATIE FUNCTIONALA TEREN (SUPRAFATA REGLEMENTATA 6.110mp) DIN ZONA IP/PPI, IN ZONA MIXTA INSTITUTII SI SERVICII SI LOCUINTE COLECTIVE (Suprafata studiata 11930mp)</b>
Amplasament:	Jud. Prahova, mun. Ploiesti, Piata 1 Decembrie 1918 Nr. 1, LOT VIII-TRUP 1, LOT VIII-TRUP 2, LOT IX-TRUP 2, nr.cad. 150197
Beneficiari/Finantatori:	<b>S.C. WOMA ECOSERV CONSTRUCT S.R.L.</b> cu sediul in Judetul Prahova, Com. Barcanesti, Sat Tatarani, Nr. 178
Proiectant general:	<b>S.C. ARBY PROIECT S.R.L.</b> Punct de lucru in mun. Ploiesti, str. Trei Ierarhi, nr.2, et. 2
Proiectant de specialitate:	<b>S.C. STUDIO MIRA DESIGN S.R.L.</b> Ploiesti, Tel. 0741221238
Data elaborării:	<b>octombrie 2023</b>
Faza:	<b>STUDIU DE OPORTUNITATE</b>

### 1.2. Obiectul studiului

#### • Solicitări ale temei-program

Schimbarea masivă, în anii 2000, a tipologiei urbane prin înlocuirea, desființarea și înlocuirea doar parțială a funcțiunilor industriale, a condus la scăderea atractivității zonei, în contradicție cu condițiile urbane foarte bune: proximitatea Bulevardului Independenței și a Gării de Sud, accesibilitate bună datorată mijloacelor de transport de mare capacitate din zonă, legătură facilă din punct de vedere pietonal și auto cu zona de sud a orașului.

Se propune reglementarea urbanistica a terenului care a generat studiul astfel:

- schimbarea destinației funcționale a terenului din zona Ip/Ppi în zona mixta IS/Lb;
- stabilirea regimului de aliniere și a edificabilului maxim;
- stabilirea indicatorilor urbanistici POT și CUT, specifici zonei mixte IS/Lb.

Cererea de locuințe colective din ce în ce mai ridicată, dorința beneficiarului precum și tendința de conversie funcțională a incintei industriale, din punct de vedere al fondului construit este:

- schimbarea destinației funcționale a terenului în proprietate pentru amplasarea unor construcții care să răspundă necesităților economice – cladiri locuințe colective și spații comerciale și administrative.

- stabilirea indicatorilor urbanistici POT / CUT ;

- rezolvarea echipării edilitare corespunzătoare funcțiunii propuse.

Aceste funcțiuni corespund necesităților actuale, cu un areal într-o evoluție continuă, specifice unei zone mixte cu o funcțiune preponderentă de locuire și servicii aferente. Necesitatea și oportunitatea acestei investiții a fost confirmată prin documentațiile de urbanism aprobate în zona, respectiv prin documentația de tip PUZ aprobată prin Hcl 367/2023.

#### **Zona studiată cuprinde:**

Nr.cad. 150197	6110mp	teren care a generat studiul – proprietate privată – teren liber
Nr.cad. 146987	1321mp	proprietate privată – construcție locuințe colective P+5



Nr.cad. 146988	205mp	proprietate privata – teren liber
Nr.cad. 149296	1057mp	proprietate privata SC Dolen Rus Imob SRL - teren liber
-----	1805mp	Proprietate privata SC Electrica SA – teren cu constructie edilitara
-----	1432mp	domeniu public – str. Siret
<b>TOTAL</b>	<b>11930mp</b>	

### 1.3. Surse documentare

- **Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior PUZ**

- Planului Urbanistic General si R.L.U. al mun. Ploiesti.
- Ridicare topografica
- Cercetarea pe teren a teritoriului studiat.
- Documentatii de urbanism aprobate în zona:

1. PUZ - "MODIFICARE REGLEMENTĂRI APROBATE CU H.C.L. 230/29.06.2020, EXTINDERE CENTRU COMERCIAL ȘI CONSTRUIRE FUNCȚIUNI MIXTE – LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, ALIMENTAȚIE PUBLICĂ, PARCARE MULTIETAJATĂ" -aprobat prin HCL367/2023;
2. PUZ - „SCHIMBARE DESTINATIE TEREN DIN ZONA UNITATI INDUSTRIALE IN ZONA DE INSTITUTII SI SERVICII DE INTERES GENERAL: - aprobat prin HCL274/2022.

## 2. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

### 2.1. Evoluția zonei

Terenul pentru care se inițiază P.U.Z., face parte din fosta incinta industrială „Upetrom 1 Mai” cuprinsa in zona delimitată de străzile Democrației/B-dul București și Lupeni/Râfov la nord și la sud de magistrala de cale ferată 500, incinta care a fost analizata anterior in documentatii de urbanism pentru conversia funcțională a acesteia.

In prezent in zona s-a dezvoltat un parc comercial important, o zona mixta pentru locuinte, birouri, deservite de zone pentru echipare edilitara; deasemenea, urmare a implementarii acestor obiective, infrastructura – atat rutiera cat si edilitara a fost modernizata, oferind terenului studiat posibilitate de acces la str. Andrei Ioachimescu (nr.cad. 149298).

### 2.2. Încadrarea în localitate

- **Poziția imobilului față de intravilanul localității**

Terenul care a generat prezentul studiu (S teren=6110mp) este localizat in intravilanul mun. Ploiesti, Piata 1 Decembrie, nr. 1. Se invecineaza cu :

nord	- domeniul public – str. Siret
sud	- prop.privata – (nr.cad. 149298), ce va fi trecuta in domeniul public , pentru realizarea str. Andrei Ioachimescu, conform PUZ aprobat prin HCL 367/2023.
est	- prop. private: SC Electrica SA, nr. cad. 149296, 149299
vest	- proprietate privata – nr. cad. 146987 (locuinte colective P+5), nr.cad.146988

- **Relaționarea zonei cu localitatea, sub aspectul poziției, accesibilității, cooperării în domeniul edilitare, servirea cu instituții de interes general etc.**

Zona beneficiază de toate echipamentele edilitare (apă, canalizare, termoficare, alimentare cu energie electrică și gaze naturale) și echipamente urbane: educație (grădinița cu program prelungit nr. 32 și grădinița Sfinții Arhangheli Mihail și Gavril, ambele aflate la 500 m. distanță, școala G. Coșbuc aflată la cca. 500 metri), sănătate publică (Spitalul Municipal și Spitalul Pediatric la cca. 2 km distanță), administrație publică.



### 2.3. Elemente ale cadrului natural

Din punct de vedere geomorfologic, zona Ploiești aparține unității de relief Câmpia Piemontană a Ploieștilor, una dintre cele mai importante structuri de acest tip din județ, relieful fiind tipic unei zone de câmpie.

Clima zonei Ploiești este temperat continentală, marcată de amplitudini termice sezoniere mari. Caracteristicile parametrilor meteorologici au fost stabilite pe baza măsurătorilor multianuale efectuate la Stația Meteorologică Ploiești, stație reprezentativă pentru zona urbană și metropolitană Ploiești.

Temperatura aerului este caracterizată de o valoare medie anuală de 10,5 oC, de o valoare minimă absolută de - 30 oC (25 ianuarie 1942) și de o valoare maximă absolută de + 43 oC (19 iulie 2007). Temperaturi excesive au mai fost înregistrate la data de 10 august 1945, ca urmare a unei invazii de aer tropical (+ 39,4 oC) și la data de 9 iulie 1968 (+ 38,7 oC).

Sucesiunea anotimpurilor, caracteristică a climatului temperat de la latitudinile noastre determină fluctuații lunare ale temperaturii aerului, acestea prezentând valori foarte variate.

Luna ianuarie, cea mai rece lună a anului se caracterizează printr-o amplitudine termică de numai 8oC, în timp ce luna iulie, cea mai caldă lună a anului se caracterizează printr-o amplitudine termică de 17°C.

În ceea ce privește repartiția anuală a numărului mediu de zile cu anumite valori caracteristice ale temperaturii aerului, pentru zona analizată se remarcă: 21 zile geroase, 35 zile reci, 111 ÷ 119 zile calde, 36 ÷ 44 zile tropicale, restul fiind zile cu o temperatură moderată.

Pe fondul general al desfășurării obișnuite a regimului precipitațiilor apar, sporadic, ploi sau ninsori abundente, ale căror cantități extreme sunt cauzate, vara, de procesele de convecție și de fronturile reci, iar iarna, de frecvența mare a fronturilor calde sau reci.

Anual sunt, în medie, 104 zile cu precipitații lichide, 26 zile cu ninsoare, 112 zile cu cer senin, 131 zile cu cer noros și 122 zile cu cer acoperit.

Adâncimea maximă de îngheț este 80 – 90 cm.

Amplasamentul ce face obiectul prezentului studiu este reprezentat de o suprafață relativ plană, așa cum reiese din ridicarea topografică atasată documentației.

Din punct de vedere macroseismic (STAS SR 11100/1-93) perimetrul studiat se încadrează în zona seismică 81, fiind caracterizată de parametrii seismici  $a_g = 0.35g$  și  $T_c = 1.6$  sec. conform normativului P100/1-2013.

### 2.4. Circulația

Terenul studiat are acces atât din str. Siret, cât și din str. Andrei Ioachimescu (nr.cad. 149298), ambele drumuri de categoria a III-a. Aceasta va fi cedată municipalității după încheierea lucrărilor de la PUZ aprobat prin HCL 367/2023.

În prezent, platforma drumurilor locale are în profil transversal câte o bandă de circulație pe sens și trotuare amenajate pe ambele părți.

Circulația auto în zona se desfășoară în condiții bune, datorită faptului că profilul drumului respectă prevederile minime din normative, iar starea fizică actuală este bună.

### 2.5. Ocuparea terenurilor

- **Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată**

Zona studiată are destinația funcțională Ip/Ppi - Zona industrie poluantă, respectiv Ccr - cai de comunicații rutiere.

- **Relaționări între funcțiuni**

Conform P.U.G. Ploiești, terenul este intravilan, iar vecinătățile au categorii de folosință curți - construcții. În zona din proximitatea obiectivului sunt spații destinate serviciilor, precum școli, grădinițe, instituții publice, locuințe individuale și colective.



---

- **Gradul de ocupare a zonei cu fond construit**

Procentul de ocupare existent al zonei de locuinte individuale de pe str. Siret este de aproximativ 25-40%, iar regimul de înălțime dominant este P+1-2, construcții de locuinte, cu acoperis tip sarpanta.

Deasemenea, in zona sunt edificate locuinte colective, cu regim de inaltime P+4-5, iar in curs de edificare sunt locuintele colective ca urmare a aprobarii PUZ (HCL 367/2023).

---

Prin documentatia PUZ aprobat cu H.C.L. 367 /2023 – in vecinatatea obiectivului analizat, au fost avizati urmatoorii indicatori:

- **UTR S9.1 – EXTINDEREA CENTRULUI COMERCIAL**

POTmax.=75%, CUTmax.=1.2

Rh max.=P+Mz+1E+Eteh., Hmax.=30m

Spațiu verde=5%

- **UTR S9.2 – ZONĂ MIXTĂ**

POTmax.=40%, CUTmax.=3.0

Rh max.=S+P+11E+E teh. / S+P+10E+E 11 duplex, Hmax.=45m

Parcare supraetajată: Rh max.=S+P+4E, Hmax.=15m

Spațiu verde= 35% și perdea verde de protecție cu lățimea de 3.00m adiacent străzii Andrei Ioachimescu (cu prelungirea nou creată).

- **UTR S9.3 – ECHIPAMENTE EDILITARE**

POTmax.=60%, CUTmax.=1.05, Rh max.=P (eventual cu S teh.), Hmax.=6m

Spațiu verde=20%

- **Aspecte calitative ale fondului construit**

Construcțiile din imediata vecinătate sunt centre comerciale, cu regim de înălțime P, cu arhitectura specifica: vitraje mari, pereti tip sandwich/zidarie in diverse culori, acoperis tip terasa; sunt prezente elemente de semnalistica specifice. Starea fizica este buna.

Deasemenea, in zona sunt edificate locuinte (individuale – pe str. Siret, catre str. Lupeni), cu regim mic de inaltime. In vecinatate sunt locuinte colective, cu regim de inaltime P+4 – constructii in stare mediocra, respectiv P+5 – stare buna.

Imaginea generala in zona este eterogena. Desfășurarea fronturilor celor doua strazi care incadreaza terenul studiat sunt discontinue, alcatuite din constructii de gabarit mic, generand perspective scurte, fara elemente de reper, cu exceptia ansamblului Pleiades – cladiri pentru locuinte colective in curs de edificare – cu regim de inaltime maxim P+12.

- **Asigurarea cu rețele a zonei, în corelare cu zonele vecine**

Zona studiata beneficiaza de echipare edilitara adecvata.

- **Asigurarea cu spații verzi**

In zona studiata nu sunt spatii verzi publice amenajate corespunzator.

- **Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine**

Din studiile de fundamentare preliminară, reiese faptul ca zona nu este predispusa unor fenomene sau actiuni care sa impiedice construirea.

In urmatoarele faze de studiu, se va elabora studiu geotehnic pentru detalierea tipului de sol si interceptarea apelor subterane, care va stabili conditiile ce trebuie indeplinite la momentul construirii.

- **Principalele disfuncționalități**

- destinatia stabilita prin PUG Ploiesti (Ip/PPi - zona industrie poluanta/ plantatie de protectie in incintele unitatilor industriale), specifica fostei Uzine "1 Mai" – teritoriu care treptat, a fost fragmentat si reglementat prin diverse documentatii de urbanism realizate etapizat.



## 2.6. Echipare edilitară

- **Stadiul echipării edilitare a zonei, în corelare cu infrastructura localității**

Terenul studiat beneficiază de echipare edilitară completă: alimentare cu apă, canalizare, alimentare cu energie electrică, gaze naturale, telefonizare/ internet.

## 2.7. Probleme de mediu

În prezent pe teritoriul analizat în cadrul prezentului studiu nu sunt factori de poluare. Factorii de poluare în sunt provocați de circulația rutieră.

Dezvoltarea obiectivului creează premise pentru protecția mediului cu condiția respectării prevederilor din avizele ce vor fi solicitate, referitoare la realizarea sistemului de canalizare menajeră și pluvială, precum și colectarea și transportarea deșeurilor la centrul zonal de depozitare.

## 2.8. Opțiuni ale populației

Consultarea publică va evidenția solicitările cetățenilor și ale proprietarilor terenurilor învecinate de a avea reglementat teritoriul, în condițiile respectării legislației în vigoare.

Documentația prezenta își propune :

- analizarea situației existente pe teren la data întocmirii prezentei documentații, coreland condițiile particulare generate de amplasament și de vecinătățile existente, cu cerințele funcționale ale datelor de tema solicitate de beneficiar;
- integrarea funcțiunii propuse în cadrul zonei funcționale, a condițiilor generale de realizare pe teren a construcției propuse;
- asigurarea necesarului de spații verzi;
- identificarea posibilităților de asigurare a echipării tehnico-edilitare adecvate.

## 3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

### 3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

În ceea ce privește stabilitatea terenului, la aceasta dată, sectorul de teren nu este afectat de fenomene geologice care să pună în pericol stabilitatea obiectivului .

Prin ridicarea topografică se prezintă terenurile studiate ca fiind plane; cota generală este la nivelul drumurilor adiacente.

### 3.2. Prevederi ale PUG

Conform P.U.G. Ploiesti, terenul studiat are destinația funcțională Ip/PPr - zona industrie poluantă/ perdele de protecție aferente zonei industriale. Prin RLU aferent PUG sunt stabiliți următorii indicatori urbanistici :

**UTR S-9; POT 35%; CUT 1.05**

BILANT TERITORIAL - SITUATIA EXISTENTA		SUPRAFATA		%
Ip/PPi - zona industrie poluanta/ plantatie de protectie în incintele unitatilor industriale	intravilan	6315	mp	52.93
Lb - zona locuinte colective	intravilan	1321	mp	11.07
TEc - zona tehnico edilitare, constructii aferente	intravilan	2862	mp	23.99
Ccr - cai de comunicatii rutiere	intravilan	1432	mp	12.00
<b>ZONA DE STUDIU</b>		<b>11930</b>	<b>mp</b>	<b>100.00</b>



Conform P.U.Z. S.C. PRAHOVA VALUE CENTER S.R.L. și S.C. PK WHITE S.R.L., **profilul aprobat pentru str. Andrei Ioachimescu (nr. cad. 149298) în dreptul terenului analizat este :**

- Parte carosabila 2 x 3.0m
- Pista biciclete 2 x 1.0m
- Trotuar 2 x 1.5m
- Spatiu verde 1.25m/1.0m
- Perdele de protectie 3.0m

**Conform situatiei existente pe teren, str. Andrei Ioachimescu are urmatorul profil existent pe teren:**

- Parte carosabila între 5.62m – 6.42m – cate o banda pe sens;
- Pista biciclete 2 x 1.0m;
- Trotuar pe ambele parti: min. 1.46m, max. 2.52m ;
- Spatiu verde pe ambele parti : min. 0.90 max 1.10m;

Ampriza drumului existent este de 12.92m.

Pentru str. Siret nu este stabilit în PUG în vigoare un profil minim.

**In prezent, str. Siret are urmatorul profil existent pe teren:**

- Parte carosabila variabila între 2.52m și 10.53m – cate o banda pe sens;
- Spatii verzi pe ambele parti – 0 – 12.0m;
- Ampriza drumului, conform profilului existent este de 9.67-16.37m.

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

Valorificarea amplasamentului, asigurarea unor legături pietonale și carosabile directe și ușoare ale obiectivului cu restul municipiului, o funcționare optimă a întregului ansamblu și o încadrare a acestuia în structura zonei au fost factorii de bază ce au determinat investitia propusa.

Amplasarea obiectivelor în cadrul terenului se va realiza luând în calcul forma terenului, altimetria terenului, amplasarea terenului în raport cu elementele de cadru natural și construit existente pe teren și în vecinătate, și de poziția acestuia față de principalele artere de circulație din zona.

### **3.4. Modernizarea circulației**

Amplasamentul studiat are posibilitate de acces atât din str. Siret, cât și din str. Andrei Ioachimescu.

Se va realiza o alee carosabila în incinta care va face conexiunea între str. Siret și Str. Andrei Ioachimescu pe 2 sensuri de circulație; din aceasta alee se va accede în parcuri subterane a clădirii (nivel -1 și nivel -2).

### **3.5. Zonificare funcțională - reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici**

Din punct de vedere funcțional destinația propusă pentru terenul ce urmează a fi reglementat va fi:

#### **IS/Lb – zona mixta institutii si servicii si locuinte colective**

Conform cerintelor functionale si comenzii beneficiarului, viitoarea zona va cuprinde urmatoarele dotari/ constructii:

- constructii pentru locuinte colective cu regim de inaltime 2S+P+6-P+9, în care vor fi amenajate spatii comerciale/administrative la parter; constructiile vor fi amplasate – în functie de regimul de inaltime gradual, de la vest către est, astfel încât în vecinătatea blocurilor existente (P+4-5) să fie amplasată construcția cu cea mai mică înălțime;
- amenajare parcuri în subteran și la sol;
- Spatii verzi, împrejmuire;





- Platforma depozitare temporara deseuri menajere
- Utilitati.
- **P.O.T.– procentul de ocupare a terenului se propune a fi maximum 50%**
- **C.U.T.– coeficientul de utilizarea a terenului se propune a fi de maximum 3.0 ;**
- **Regimul de inaltime pentru imobile va fi maxim 2S+P+9, H max 35.0m de la cota terenului amenajat.**
- **Regimul de aliniere a constructiilor va fi la min. 5.0m de la aliniament catre str. Andrei Ioachimescu respectiv str. Siret.**
- **Retrageri minime laterale si posterioare: 5.0m .**

BILANT TERITORIAL	SITUATIA EXISTENTA			REGLEMENTARI URBANISTICE		
	SUPRAFATA		%	SUPRAFATA		%
Ip/PPi - zona industrie poluanta/ plantatie de protectie in incintele unitatilor industriale	6315	mp	52.93	205	mp	1.72
IS/Lb - zona mixta institutii si servicii si locuinte colective	0	mp	0.00	6088	mp	51.03
Lb - zona locuinte colective	1321	mp	11.07	1321	mp	11.07
TEc - zona tehnico edilitare, constructii aferente	2862	mp	23.99	2862	mp	23.99
Ccr - cai de comunicatii rutiere	1432	mp	12.00	1453	mp	12.19
<b>ZONA DE STUDIU</b>	<b>11930</b>	<b>mp</b>	<b>100.00</b>	<b>11930</b>	<b>mp</b>	<b>100.00</b>

- **FUNCTIONALITATEA, AMPLASAREA SI CONFORMAREA CLADIRILOR**

Zona edificabilă permite mai multe scenarii de distribuire a suprafeței maxime construite.

Se propune amplasarea unor constructii cu functiune de locuire colectiva si servicii, constructie regim de inaltime maxim 2S+P+9.

La proiectarea si constructia imobilului se va tine cont de orientarea camerelor fata de punctele cardinale, de vânturile dominante si de însorirea maxima din timpul verii .

- **PRINCIPII DE COMPOZITIE, PENTRU REALIZAREA OBIECTIVELOR NOI**

Prin demersurile initiatorilor lucrarii, se va realiza o constructie adecvata contextului arhitectural in dezvoltare .

Constructia propusa va avea structura de rezistență din stâlpi și grinzi BA / diafragme din beton armat, cu fundații de tip radier general sub placa de beton armat.

Pereții de închidere vor fi realizați din zidarie. Acoperisul va fi tip terasa.

In aceasta faza a proiectului, sunt estimate un numar maxim de 92 unitati locative, in 3 constructii cu regim de inaltime de la S+P+6 pana la S+P+9. **La parterul constructiilor propuse, se vor amenaja spatii comerciale, administrative – ce vor completa serviciile existente in zona.**

**Se propun a fi realizate un total de 138 locuri de parcare – dintre care 3 locuri de parcare pentru persoane cu dizabilitati (in procent de min. 4% din totalul parcarilor) amenajate in subteran; la sol se vor realiza 33 locuri de parcare + 1 loc pentru persoane cu dizabilitati.**

### 3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

- **ALIMENTAREA CU APĂ RECE**

Alimentarea cu apă rece se va face prin racordul de la rețeaua existenta în zonă. Soluția de alimentare se va alege în funcție de avizul de specialitate comparat cu necesarul de apă pentru noua investiție.



- **CANALIZAREA MENAJERĂ ȘI CANALIZAREA PLUVIALĂ**

Canalizarea menajeră a obiectivelor se va rezolva prin racord la rețeaua de canalizare a zonei de amplasare. Apele pluviale vor fi preluate prin sisteme de jgheaburi și burlane, apoi colectate de rețeaua pluvială a localității.

- **ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICĂ**

Sursa de bază pentru alimentarea cu energie electrică va fi rețeaua de distribuție urbană existentă în zona.

Ca alternativă la bransamentul la rețeaua existentă, pe învelitoare se vor monta panouri fotovoltaice, așezate pe învelitoare; acestea vor respecta azimutul și înclinarea necesară, precum și cerințele legate de greutatea ansamblului și de încărcările suplimentare generate de factorii meteorologici (vânt, zapadă, chiciura).

- **ENERGIA TERMICĂ (APĂ CALDĂ MENAJERĂ ȘI ÎNCĂLZIRE)**

Asigurarea agentului termic și a apei calde se va realiza cu ajutorul unor centrale termice / combustibil gazos, capacitate corespunzător pentru a deservi întreg imobilul, ce va fi alimentată de la rețeaua de din zona amplasamentului; aceasta se va amplasa într-un spațiu ce va beneficia de ventilație naturală și acces direct din exterior.

### **3.7. Protecția mediului**

Pentru a se evita poluarea mediului ambiant, construcțiile viitoare vor respecta condițiile normelor igienico – sanitare în ceea ce privește evacuarea reziduurilor menajere și a celor rezultate în urma depozitării și evacuarea deșeurilor. Pentru depozitarea acestora se vor asigura loc special de colectare cu pubele.

Evacuarea acestora se va realiza periodic, în baza unui contract de salubritate cu o firmă abilitată de a efectua astfel de servicii.

Vor fi respectate normele de igienă privind mediul de viață al populației și normele de protecția muncii în vigoare.

- **Organizarea sistemelor de spații verzi**

În vederea protejării mediului inconjurător, minimum 20% din suprafața parcelei va fi amenajată ca spațiu 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.

### **3.8. Obiective de utilitate publică**

Obiectivele de utilitate publică vor fi în regim privat și se vor amplasa astfel încât să răspundă cerințelor utilizatorilor și vor respecta normele specifice. Tipurile de utilizări vor fi detaliate în Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ.

Zona este favorabilă în privința transportului în comun, existând stație de autobuz TCE în zona comercială din proximitate.

#### ***Tipul de proprietate***

În teren au fost identificate următoarele tipuri de proprietate :

*Proprietate publică* - domeniul public de interes local reprezentat de trasa strădala.

*Proprietate privată* - teren proprietate privată a persoanelor fizice/ juridice.

### **3.9. Consecințe economice și sociale la nivelul unității administrativ-teritoriale**

La nivelul unităților administrativ-teritoriale, prin noua investiție se aduc beneficii pentru locuitori (ca o consecință socială), care va deservi local zona.

Prin PUZ aprobat cu HCL nr 367 din 2023 s-a permis conversia incintei industriale pentru îmbunătățirea condițiilor economice și sociale din zonă. Prin PUZ-ul actual se dorește extinderea zonei rezidențiale și de servicii aprobată anterior.





Astfel, din punct de vedere economic, înlocuirea zonei industriale existente în baza reglementarilor PUZ-ului aprobat și a celui în curs, va produce, între altele, următoarele efecte:

- suplimentarea veniturilor bugetare pentru administrația publică locală, rezultat din creșterea impozitelor pe proprietate și activități economice (TVA, impozite pe salarii, impozitarea chiriilor spațiilor comerciale);
- funcțiuni noi care vor genera, prin îmbunătățirea percepției asupra zonei o revitalizare a comerțului și a serviciilor din zonă;
- vor fi create locuri de muncă pentru personalul comercial și auxiliar al ansamblului cca. 800-1000 de angajați în comerț și serviciile conexe;

Din punct de vedere social conversia funcțională a incintei industriale propuse prin PUZ va contribui la procesul de revitalizare al zonei, caracterizată prin prezenta masivă (volumetric și funcțional) a unui fond construit industrial. Extinderea zonei mixte vine să răspundă unei cereri de rezidențial și/sau birouri.

Ținând cont de evoluția zonei, de tendința de extindere și dezvoltare a locuințelor și a funcțiunilor conexe acestora în aria studiată, considerăm că este oportună realizarea investiției.

#### **4. CONCLUZII**

Propunerile de dezvoltare urbanistică făcute prin prezenta documentație se înscriu atât în cerințele temei-program. Planul Urbanistic Zonal va fi cuprins în cadrul P.U.G.-ului la actualizarea acestuia după aprobarea în Consiliul Local Ploiesti.

Pentru administrația publică locală, amplasarea și dezvoltarea zonei, cu impact minim asupra mediului, este mai mult decât benefică atât pentru bugetele locale cât și pentru comunitate.

- **CATEGORII DE COSTURI CE SE VOR SUPORTA DE INVESTITORII PRIVATI**

- costurile aferente dezvoltării rețelei de circulație interioare în zona studiată .
- costurile aferente bransamentelor către obiectivul propus.
- costurile aferente proiectării și construirii imobilelor propuse, a spațiilor carosabile, parcuri, spații pietonale, platforma colectare deseuri, spații verzi și împrejurimi.

- **CATEGORII DE COSTURI CE CAD ÎN SARCINA AUTORITĂȚII PUBLICE LOCALE**

- costurile aferente lucrărilor de investiții pe terenurile aflate în proprietatea publică locală.

- **MASURI ÎN CONTINUARE**

- Avizarea SO în CTATU Ploiesti
- Aprobarea PUZ prin Hotărâre a Consiliului Local al mun. Ploiesti
- Întocmirea documentațiilor pentru obținerea autorizației de construire a obiectivelor propuse (clădiri, infrastructură – drum acces, rețele și utilități)

Intocmit,  
arh. Mirela Craciun