

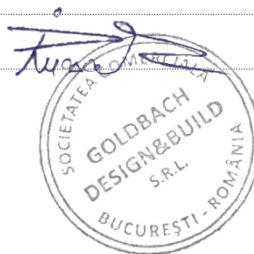
URBANISM

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

PUZ PENTRU RIDICARE RESTRICȚIE ȘI ATRIBUIRE
INDICATORI URBANISTICI ȘI CONSTRUIRE CENTRU
COMERCIAL



beneficiar:	PETCU NICOLAE		
proiectant general:	GOLDBACH Design & Build s.r.l.		
proiectant urbanism:	ARH.URB. LAURA-ADRIANA MICU		
număr proiect:	18/2022		
adresa:	Județul Prahova, Municipiul Ploiești, Str. Ștrandului, nr. 59		
faza de proiectare:	PUZ		revizia: 0
perioada de elaborare:	mai 2023		



BORDEROU GENERAL

A. PIESE SCRISE

MEMORIU DE PREZENTARE

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

PLAN DE ACȚIUNI PENTRU IMPLEMENTAREA INVESTIȚIILOR PROPUSE

B. PIESE DESENATE

U01 ÎNCADRARE ÎN ZONĂ

U02 ÎNCADRARE ÎN PUG PLOIEȘTI ȘI DOCUMENTAȚII DE URBANISM APROBATE

U1 SITUAȚIA EXISTENTĂ CONFORM DOCUMENTAȚII DE URBANISM APROBATE

U1.1 SITUAȚIA EXISTENTĂ – ANALIZA FONDULUI CONSTRUIT

U2 REGLEMENTĂRI URBANISTICE – ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

U3 REGLEMENTĂRI URBANISTICE – ECHIPARE EDILITARĂ

U4 PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR

U5 POSIBILITĂȚI DE MOBILARE URBANISTICĂ

PUZ PENTRU RIDICARE RESTRICTIE ȘI ATRIBUIRE INDICATORI URBANISTICI ȘI CONSTRUIRE CENTRU COMERCIAL

Județul Prahova, Municipiul Ploiești, Str.Ștrandului, nr. 59

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	8
2.1	EVOLUȚIA ZONEI.....	8
2.2	POTENȚIAL DE DEZVOLTARE.....	8
2.3	ÎNCADRARE ÎN LOCALITATE	8
2.4	ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL.....	8
2.4.1	Relief.....	8
2.5	ORGANIZAREA CIRCULAȚIEI.....	10
2.5.1	Caracteristici tehnice ale tramei stradale	10
2.5.2	Parcări.....	10
2.6	OCUPAREA TERENURILOR	10
2.6.1	Principalele caracteristici ale funcțiunilor	10
2.6.2	Identificarea tipului de proprietate.....	10
2.6.3	Analiza fondului construit existent.....	10
2.7	ECHIPAREA EDILITARĂ	11
2.7.1	Alimentarea cu apă	11
2.7.2	Canalizarea apelor uzate și pluviale	11
2.7.3	Alimentarea cu energie electrică	11
2.7.4	Alimentarea cu gaze naturale	11
2.7.5	Telecomunicații	11
2.8	PROBLEME DE MEDIU.....	11
2.8.1	Cadrul natural – identificarea zonelor expuse la riscuri naturale	12
2.9	OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI	14
2.10	DISFUNCȚIONALITĂȚI IDENTIFICATE ÎN SITUAȚIA EXISTENTĂ.....	14
3	PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ	14
3.1	CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE	14
3.2	PREVEDERI ALE DOCUMENTAȚIILOR DE URBANISM APROBATE.....	15
3.2.1	P.U.G. PLOIEȘTI APROBAT CU HCL NR. 209/1999 ȘI 382/2009.....	15

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	15
3.3	VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL	16
3.4	MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI	16
3.4.1	Organizarea circulației.....	16
3.5	ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICATORI URBANISTICI, RETRAGERI	16
3.6	DEZVOLTAREA ECHIPĂRII TEHNICO-EDILITARE	18
3.6.1	ALIMENTAREA CU APĂ	18
3.6.2	CANALIZAREA	19
3.6.3	ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICĂ.....	19
3.6.4	ALIMENTAREA CU ENERGIE TERMICĂ.....	19
3.6.5	ALIMENTAREA CU GAZE NATURALE	20
3.6.6	TELECOMUNICAȚII.....	21
3.7	PROTECȚIA MEDIULUI.....	21
3.8	OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ.....	22
3.8.1	Identificarea tipului de proprietate asupra terenurilor	22
3.8.1	Determinarea circulației terenurilor între deținători.....	22
3.9	PREZENTAREA CONSECINȚELOR ECONOMICE ȘI SOCIALE LA NIVELUL UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ.....	22
3.10	CATEGORIILE DE COSTURI SUPTATE DE INVESTITORII PRIVAȚI	22
3.11	CATEGORIILE DE COSTURI CE VOR CĂDEA ÎN SARCINA AUTORITĂȚII PUBLICE LOCALE	23
4	CONCLUZII	23

A. PIESE SCRISE

MEMORIU DE PREZENTARE

1 INTRODUCERE

1.1 DATE DE RECUNOAȘTERE A INVESTIȚIEI

beneficiar:	PETCU NICOLAE
amplasament:	Județul Prahova, Municipiul Ploiești, Str. Ștrandului, nr. 59
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:	mai 2023

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 **"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 Municipiului 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 strada 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 Sud-Vest a terenului studiat și din DN1B – breteaua de intrare în DN1A de pe latura de Nord.

● **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;
- Reglementarea **UTR N-17a** și ridicarea restricției de construire pentru **IScx - Zonă instituții și servicii de interes general cu funcțiuni complexe** și păstrarea **CCR - subzonă căi 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 UTR N-17a – IScx - Zonă instituții și servicii de interes general cu funcțiuni complexe;
- Pentru UTR N-17a – IScx - Zonă instituții și servicii de interes general cu funcțiuni complexe 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, bransamente 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**
- **"PLAN URBANISTIC DE DETALIU - RIDICARE RESTRICȚIE DE CONSTRUIRE PENTRU AMPLASARE SPĂLĂTORIE AUTO AUTOMATIZATĂ (SERV-SERVICE)", STRADA ȘTRANDULUI NR.45 A (NR.CADASTRAL 147384, TARLA 8, PARCELELE A 98/4, A98/5) MUNICIPIUL PLOIEȘTI, aprobat prin HCL nr. 531/22.12.2021**
- **PLAN URBANISTIC DE DETALIU - "CONSTRUIRE HALĂ MULTIFUNCȚIONALĂ (CU GARAJ, ATELIER MECANIC / ÎNTREȚINERE AUTO ȘI MAGAZIE DE PIESE), SEDIU ADMINISTRATIV, SPĂLĂTORIE**

AUTO ȘI SPAȚIU COMERCIAL (TERASĂ - BAR), AMPLASARE TOTEM ȘI CABINĂ POARTĂ" STR. ȘTRANDULUI, NR. 51, PLOIEȘTI, aprobat prin HCL nr. 509 din 20.12.2017

- **PLAN URBANISTIC DE DETALIU - "RIDICARE INTERDICȚIE TEMPORARĂ DE CONSTRUIRE ÎN SCOPUL: EXTINDERE DEPOZITARE EN-GROS PRODUSE ALIMENTARE ȘI NEALIMENTARE, COPERTINĂ", STR. ȘTRANDULUI, NR. 49, T8, PARCELA A 98/3, PLOIEȘTI, aprobat prin HCL nr. 242 din 27.06.2013**
- **PLAN URBANISTIC DE DETALIU "RIDICARE RESTRICȚIE DE CONSTRUIRE PÂNĂ LA ELABORARE DOCUMENTAȚIE DE URBANISM DE TIP PUD/PUZ PENTRU SCHIMBARE DESTINAȚIE DIN SPAȚII DEPOZITARE COMPLEX (RESTAURANT, BAR, SALĂ FITNESS) EXTINDERE COMPLEX ȘI TERASĂ ACOPERITĂ, RECOMPARTIMENTARE HOTEL", STR. ȘTRANDULUI, NR. 53, PLOIEȘTI, aprobat prin HCL nr. 81 din 03.03.2010**
- **PLAN URBANISTIC DE DETALIU "CONSTRUIRE SHOWERROOM AUTO ȘI ANEXĂ SERVICII", aprobat prin HCL nr. 191 din 24.07.2007**
- **PLAN URBANISTIC ZONAL "SCHIMBARE DESTINAȚIE TEREN DIN ZONĂ REȚELE TEHNICO-EDILITARE ȘI CĂI DE COMUNICAȚIE ÎN ZONĂ INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII, STABILIRE INDICATORI URBANISTICI", CENTURA DE EST, NR. 23A, aprobat prin HCL nr. 15 din 31.01.2019**
- **PLAN URBANISTIC ZONAL "EXTINDERE CONSTRUCȚIE P ȘI P+4E, EXTINDERE ETAJ 3 ȘI 4, ÎNCHIDERE TERASĂ, ÎMPREJMUIRE", STR. ȘTRANDULUI, NR. 61, PLOIEȘTI, aprobat prin HCL nr. 262 din 30.09.2008**
- **PLAN URBANISTIC ZONAL "MODIFICARE INDICATORI URBANISTICI ZONA CENTURA DE EST NR. 40, PLOIEȘTI", aprobat prin HCL nr. 241 din 29.07.2009**
- **PLAN URBANISTIC ZONAL "RIDICARE RESTRICȚIE DE CONSTRUIRE, SCHIMBARE DESTINAȚIE DIN ZONĂ REȚELE TEHNICO-EDILITARE ÎN ZONĂ INSTITUȚII ȘI SERVICII, MODIFICARE INDICATORI URBANISTICI", OBIECTIV SECUNDAR: "CONSTRUIRE STAȚIE CARBURANȚI, MAGAZIN, ANEXE, PARCARE, UTILITĂȚI, ÎMPREJMUIRE", aprobat prin HCL nr. 448 din 21.12.2016**
- **PLAN URBANISTIC ZONAL "RIDICARE RESTRICȚIE DE CONSTRUIRE, SCHIMBARE DESTINAȚIE DE TEREN DIN ZONA LOCUINȚE COLECTIVE ȘI SERVICII ÎN ZONA SERVICII, AGREMENT ȘI SPORT, MODIFICARE REGIM DE ALINIERE", STR. ȘTRANDULUI, NR. 53-55, PLOIEȘTI, aprobat prin HCL nr. 197 din 21.06.2011**
- **PLAN URBANISTIC ZONAL - ZONA CUPRINSĂ DE DN1B, ȘTRANDUL PECO ȘI BENZINĂRIA PETROM OMV, STR. ȘTRANDULUI, NR. 61A, T10, P102, PLOIEȘTI, aprobat prin HCL nr. 195 din 24.06.2007**
- **"REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC ZONAL ȘI MODIFICARE POT, CONF. PUZ APROBAT CU HCL 195/2007 ÎN VEDEREA REALIZĂRII UNOR EXTINDERI ȘI A UNEI CLĂDIRI NOI PENTRU SHOWROOM" PLOIEȘTI, STR. ȘTRANDULUI, NR. 61A, JUD. PRAHOVA, aprobat prin HCL nr. 369 din 24.09.2014**
- **PUZ HOTEL EUROPA, aprobat prin HCL nr. 262 din 30.09.2008**
- **PLAN URBANISTIC ZONAL "MODIFICARE INDICATORI URBANISTICI (POT ȘI CUT) APROBATI PRIN HCL NR. 191 DIN 2007 PENTRU SUPRAETAJARE SHOWROOM", STR. ȘTRANDULUI NR. 150, PLOIEȘTI, aprobat prin HCL nr. 266 din 30.09.2008**

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", Indicativ GM-010-2000 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;
- 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: Bretea de intrare în DN1A
- SUD - EST: Strada Ștrandului / DN1B
- SUD - VEST: DN1A/Șoseaua de Centură Ploiești Est
- SUD: Sens giratoriu – Intersecție între Strada Ștrandului / DN1B și DN1A
- 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

Din punct de vedere **geomorfologic**, perimetrul viitoarei construcții este situat pe câmpul Târgoviște-Ploiești, ce face parte din marea unitate a Câmpiei Române.

În zona în care se află situat obiectivul de studiu, se dezvoltă două structuri acvifere: un acvifer freatic și un acvifer de adâncime. Acviferul freatic este localizat în depozitele aluvionare ale conului Prahova-Teleajen (extremitatea nord – estică a acestuia). Conul aluvionar Prahova-Teleajen este alcătuit din nisipuri, pietrișuri și bolovănișuri, cu intercalații de argile, argile nisipoase și prafuri, cu o dezvoltare lentiformă. Toate aceste depozite prezintă o structură încrucișată, ce caracterizează conurile de dejecție, precum și variații laterale de facies. Grosimea acestor depozite este maximă în axul conului și se situează în jurul valorii de 50m și scade către flancurile acestuia. Alimentarea acestui acvifer se realizează prin precipitații, de unde și dependența de regimul acestora al adâncimii la care se gasește nivelul hidrostatic.

Direcția de curgere a apei subterane în cadrul acviferului freatic este în principal nord vest-sud est.

Amplasamentul este caracterizat de depozite de vârstă Holocen superior. Pe o suprafață destul de întinsă, corespunzând șesului aluvionar Prahova-Teleajen-Cricov, s-au depus, în Holocenul superior, o serie de depozite tinere, în general uniforme și alcătuite la partea superioară din nisipuri fine, argiloase, (cca 6m grosime) și spre bază din pietrișuri cu lentile subțiri de nisipuri groșiere și mărunte. Grosimea acestor depozite atinge 20-30m și dovedește o activitate de subsidență destul de intensă. În legătură cu compoziția petrografică a pietrișurilor din zona șesului aluvionar, se constată predominarea elementelor originale din flișului cretacic inferior (Stratele de Siania), la care se adaugă, spre zona de confluență a Teleajenului cu Prahova, numeroase fragmente provenite din flișul paleogen.

Depozitele pe care este amplasamentul viitoarei construcții sunt de vârstă Holocen superior. Pe o suprafață destul de întinsă, corespunzând șesului aluvionar Prahova-Teleajen-Cricov, s-au depus, în Holocenul superior, o serie de depozite tinere, în general uniforme și alcătuite la partea superioară din nisipuri fine, argiloase, (cca 2m grosime) și spre bază din pietrișuri cu stratificație torențială cu lentile subțiri de nisipuri groșiere și mărunte. S-au întâlnit în numeroase puncte și fragmente de arbori în stare nefosilizată, care aparțin unor specii de conifere. Grosimea acestor depozite atinge în unele puncte 20-30m și dovedește o activitate de subsidență destul de intensă. Datorită acestei subsidențe se poate vorbi de existența în holocenul superior a unor oscilații largi a Prahovei, Teleajenului și Cricului Sărat care au determinat formarea unei subunități morfologice bine individualizate prin reunirea șesurilor aluvionare ale râurilor menționate. În legătură cu compoziția petrografică a pietrișurilor din zona șesului aluvionar, se constată predominarea elementelor originale din flișului cretacic inferior (Stratele de Siania), la care se adaugă, spre zona de confluență a Teleajenului cu Prahova, numeroase fragmente provenite din flișul paleogen.

Condiții hidro-geologice și meteo-climatice generale

Din punct de vedere **climatic**, amplasamentul cercetat se situează într-un sector cu climă continentală, respectiv în cadrul ținutului climatic al Câmpiei Române. Regimul climatic general se caracterizează prin veri foarte calde, cu cantități medii de precipitații și prin ierni relativ reci, marcate la intervale neregulate, atât de viscole puternice, cât și de încălziri frecvente, care provoacă discontinuitatea în timp și spațiu a stratului de zăpadă.

Temperatura aerului prezintă medii anuale de ordinul a 10° - 10,5° C, cu un ecart pentru valori medii ale lunii iulie de 22° - 23° C și respectiv pentru luna ianuarie de -2° - -3° C. Numărul mediu anual al zilelor cu îngheț este de 105.

Precipitațiile atmosferice înregistrează cantități medii anuale de cca. 550 mm, cu valori medii pentru luna iunie de ordinul a cca. 75 ÷ 80 mm și pentru luna februarie de cca. 25 - 30 mm.

Stratul de zăpadă are o durată medie anuală de cca. 50 zile, cu grosimi medii decadales ce ating valori maxime de cca. 10 cm. În privința circulației atmosferice este de remarcat faptul că frecvențele cele mai mari se înregistrează pentru direcțiile NE (20%) și E (20%), urmate de cele din SV(17%) și V(14%). Frecvența medie anuală a calmului este de cca. 10%. Vitezele medii anuale ale vânturilor sunt de ordinul a 2,2 ÷ 4,5 m/s.

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 24,00m, format din 12,00m carosabil, (două benzi pe un sens și o bandă pe celălalt sens), 1,30m acostament și 3,00m spațiu verde pe un sens și 3,00m bandă de refugiu, 1,00m acostament și 3,70m spațiu verde pe celălalt sens.

Strada Ștrandului este o stradă de categoria a II-a, cu un profil existent general de 25,40m, format din 18,30m carosabil (două benzi pe fiecare sens), 2,50m spațiu verde, 1,00m spațiu pietonal pe un sens și 1,00 m acostament și 2,60m spațiu pietonal pe celălalt sens.

Bretea de intrare în DN1A este o stradă de categoria a IV-a, cu un profil existent general variabil între 12,70-16,90m, format din 6,80m carosabil, (o banda într-un singur sens), 4,40 m platformă balast pe un sens și 0,80m acostament și între 0,70 m - 4,90 m spațiu verde pe celălalt sens.

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 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, benzinării, 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 al U.A.T. Ploiești, concesionat de APA NOVA Ploiesti. Pe strada Ștrandului, în dreptul proprietății în partea de sud-vest rețea publică de apă este din PEID cu diametrul De 110 mm ce funcționează la presiune de cca $p=2.7\text{bar}$ în condiții normale de funcționare a rețelei, iar în partea de sud-est a terenului ce a generat PUZ există rețea publică de alimentare cu apă din PEID cu diametrul De 160 mm.

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 al U.A.T. Ploiești, concesionat de APA NOVA Ploiesti.

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 și PTZ 3393, 3210, 3418. În zona studiată există LEA 25 kV porp. CFR.

2.7.4 Alimentarea cu gaze naturale

Conf. aviz nr. 9225-317.587.011/18.05.2022 Distrigaz Sud Rețele, există rețele de distribuție (conducte, instalații și echipamente aferente pentru vehicularea gazelor naturale) aflate în exploatarea operatorului sistemului de distribuție Distrigaz Sud Rețele SRL (denumit în continuare DGSR). Există în zona studiată conductă subterană PE, DN = 355mm și conductă subterană OL, neprotejată catodic, DN = 3".

Conf. adresa 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).

2.7.5 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 canalizație/ cămine de tragere/ instalații aeriene amplasate pe stâlpi de lemn Tc./ echipamente de telecomunicații.

2.8 PROBLEME DE MEDIU

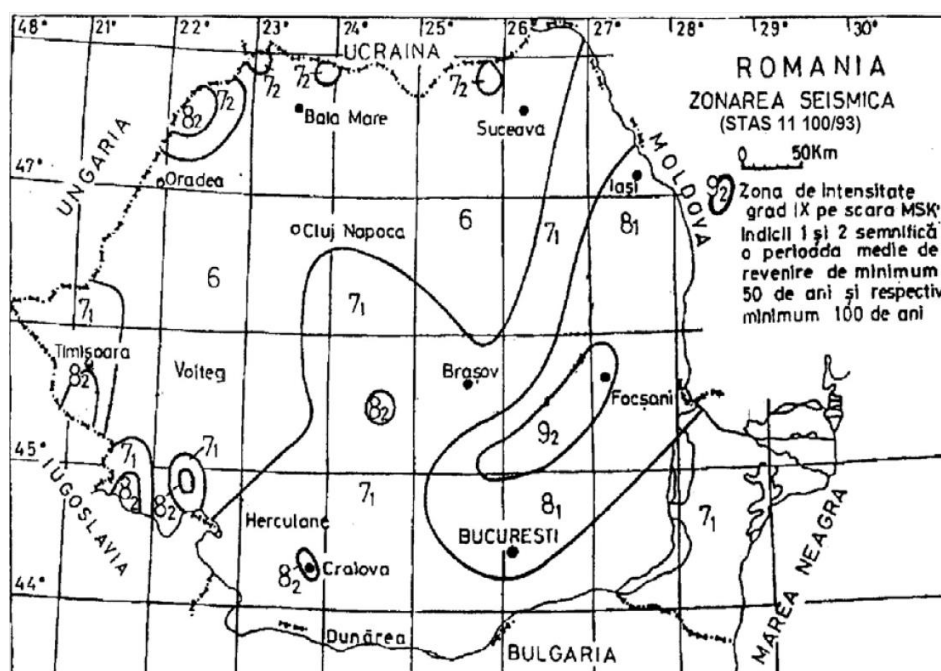
Ecosistemul orașului Ploiești este influențat de ocuparea terenului de populație prin crearea de locuințe, utilizarea apei din subteran în evacuarea apelor uzate, poluarea aerului și solului generată de activitățile agenților economici și traficul rutier. Se menționează că poluatorii importanți proveniți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

2.8.1 Cadrul natural – identificarea zonelor expuse la riscuri naturale

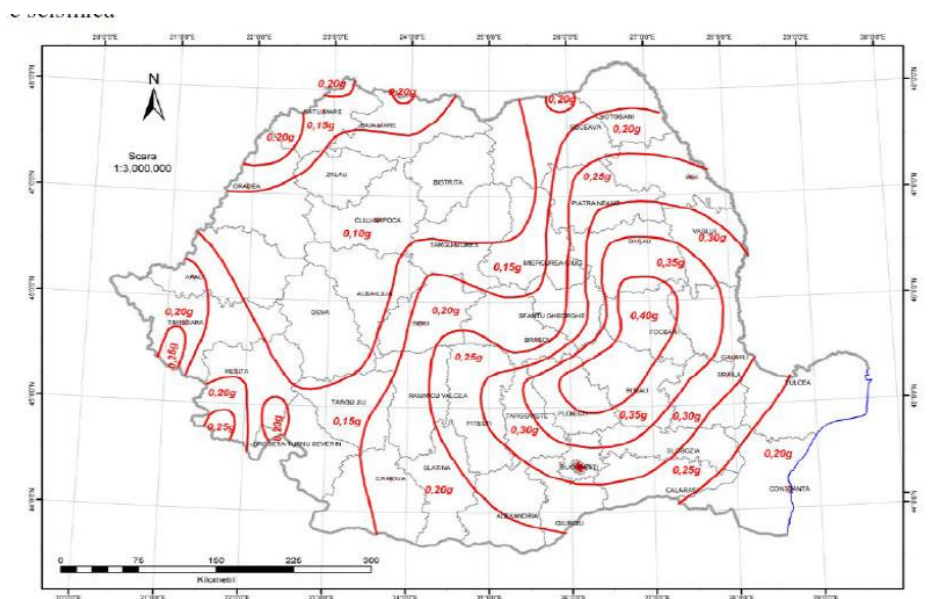
Zone cu risc seismic

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.

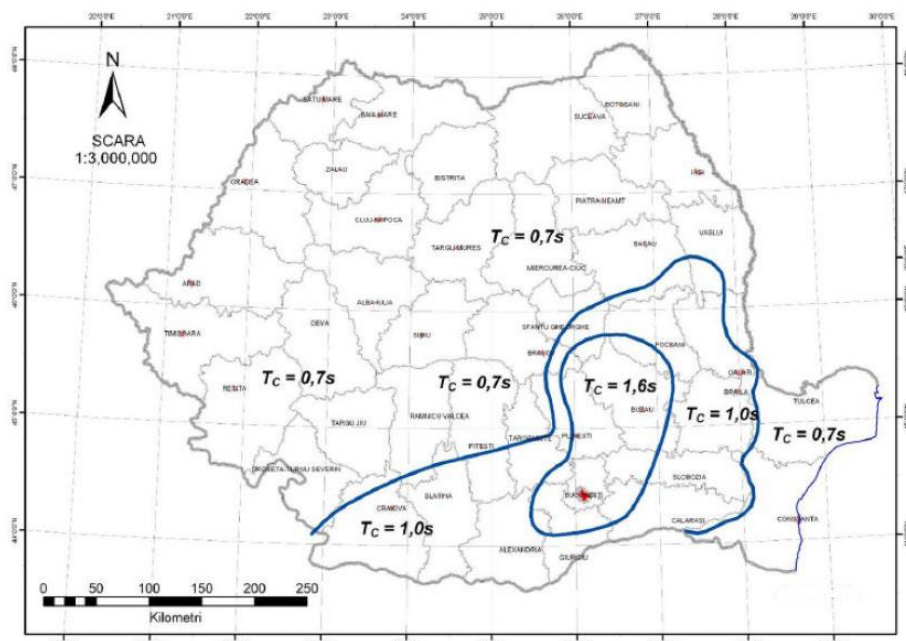
Conform P100/1-2013 se redă acțiunea seismică pentru proiectare prin hazardul seismic și valoarea perioadei de control: hazardul seismic descris de valoarea de vârf a accelerației orizontale a terenului ag determinată pentru intervalul mediu de recurență IMR, corespunzător stării limită ultime (SLU), 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”.



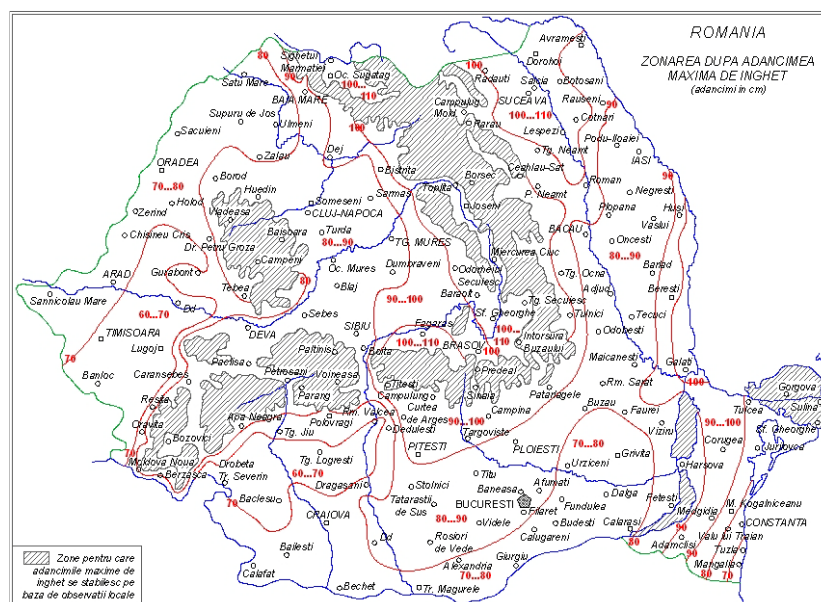
Zonarea teritoriului României în termeni de accelerație maximă, ag conform P100-1/2013 „Cod de proiectare seismică”



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 față de construcțiile comerciale de 40 m conform NP 037 -99.

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

Zona studiată este traversată de conducta magistrală de transport gaze DN 20" Inel – Ploiești și de rețele de medie tensiune – 20kV.

Terenul ce a generat PUZ este traversat de rețele de telecomunicații din proprietatea Orange Romania Communications. Conform adresei nr. nr. 205/02/03/04/1102 din 22.08.2022 Orange Romania Communication, rețelele se vor devia pe domeniul public, în afara incintei, printr-un proiect de deviere rețele telecomunicații, de către Orange Romania Communications.

În zonă există o stație GPL, pentru care se instituie o zonă de protecție față de construcțiile comerciale de 40 m conform NP 037 -99.

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.

Terenul ce a generat PUZ are categoria geotehnică 2 și risc geotehnic moderat conf. NP074/2014. Pe baza observațiilor directe de pe teren și de laborator tehnic se constată că în cadrul terenului ce a generat PUZ, terenul de fundare este alcătuit până la cota de cca 0,70m dintr-un strat de umpluturi, sub care se dezvoltă terenul de fundare format dintr-un strat coeziv cu zone cu caracter contractil, PUCM, cu grosimea de cca 6m. Sub acest strat coeziv au fost interceptate materiale cu granulație din ce în ce mai grosieră (nisip prăfos cu pietriș, pietriș cu nisip și bolovăniș) care a continuat până la -8,00m. Apa subterană nu a fost interceptată în niciun foraj.

În urma analizei se consideră faptul că terenul studiat este corespunzător în ceea ce privește stabilitatea terenurilor de fundare a construcțiilor și masivelor de pământ.

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.

Studiul de trafic:

Fluxurile de trafic generate de investiția propusă, nu modifică fluenta circulației în rețeaua studiată, acestea putând fi preluate corespunzător de trama stradală existentă. Impactul traficului nou generat asupra celei mai solicitate intersecții (Str. Ștrandului / DN1B și Soseaua de Centura Est Ploiesti / DN1A).

Studiul de circulație pentru fundamentare accese:

Documentația "PUZ PENTRU RIDICARE RESTRICȚIE ȘI ATRIBUIRE INDICATORI URBANISTICI ȘI CONSTRUIRE CENTRU COMERCIAL" tratează unitar această zonă în vederea dezvoltării urbanistice armonioase pe artera deosebit de importantă a drumului de centura.

Traficul generat de investitia propusa, influenteaza nesemnificativ (sub 2% din rezerva totala de capacitate) traficul existent pe DN1A, DN1B, bretea de legatura si reseaua studiată.

Accesele carosabile se realizează din trei părți astfel:

- partea de sud-vest: acces principal - Șoseaua de centură Ploiești Est – DN1A – acces carosabil (intrare-ieșire), cu obligativitatea virării la dreapta la ieșirea din incintă.
- partea de sud-est: Strada Ștrandului/DN1B – Acces carosabil (ieșire). Ieșirea din incintă se va realiza cu obligativitatea virării la dreapta.
- partea de nord: Bretea de intrare în DN1A - intrare-ieșire, cu obligativitatea virării la stânga la ieșirea din incintă.

Pentru magazinul propus sunt prevăzute următoarele capacități de transport:

- autovehicule pentru clienți (autoturisme);
- autovehicule pentru aprovizionare cu marfă (de 40t, 7,5t, 3,5t).

Executarea străzilor, acceselor și a lucrărilor de sistematizare se va face respectându-se prevederile tehnice de execuție din normativele și standardele în vigoare.

Racordarea circulațiilor din incintă la drumurile publice va respecta gabaritul autovehiculelor de transport și distribuție necesare funcțiunii propuse.

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, ISc_{sr} - Zonă instituții și servicii 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.

Indicatori urbanistici conf. PUG:

UTR N17

- **ISc_{sr} - Zonă instituții și servicii de interes general cu funcțiuni complexe**

POT= -

CUT= -

- **CCRI - zonă cu restricții în intersecții**.

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 o porțiune din terenul ce a generat PUZ este încadrată în CCR – subzonă căi rutiere.

Conform PUZ aprobat prin HCL nr. 375 din 2021 Șoseaua de centură Est Ploiești are un profil general de 24,00m, format din 12,50m carosabil, (trei benzi, o banda pe un sens si 2 benzi pe celalalt sens), 1.0 m pietonal si 1.0 m spațiu verde pe un sens si 1.0 m pietonal, 1.0 m pista de biciclete si 7,50 m spatiu 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 25,40m, format din 19,30m carosabil, (două benzi pe fiecare sens), 1,00m

pietonal, 1,00m dedicat pentru biciclete, 1,10m spatiu verde pe un sens si 1m pietonal, 1m dedicat pentru biciclete, 1m spatiu 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 24,00m, format din 12,50m carosabil, (trei benzi, o banda pe un sens si 2 benzi pe celalalt sens), 1.0 m pietonal si 1.0 m spațiu verde pe un sens si 1.0 m pietonal, 1.0 m pista de biciclete si 7,50 m spatiu 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 25,40m, format din 19,30m carosabil, (două benzi pe fiecare sens), 1,00m pietonal, 1,00m dedicat pentru biciclete, 1,10m spatiu verde pe un sens si 1m pietonal, 1m dedicat pentru biciclete, 1m spatiu verde pe celalalt sens.

Breteaua de intrare în DN1A este o stradă de categoria a IV-a, cu un profil existent și menținut general variabil între 12,70-16,90m, format din 6,80m carosabil, (o bandă într-un singur sens), 4,40 m platformă balast pe un sens si 0,80m acostament și între 0,70 m - 4,90 m spatiu verde pe celălalt sens.

Accesul carosabil se poate realiza prin:

- partea de sud-vest: acces principal - Șoseaua de centură Ploiești Est – DN1A – acces carosabil (intrare-ieșire), cu obligativitatea virării la dreapta la ieșirea din incintă.
- partea de sud-est: Strada Ștrandului/DN1B – Acces carosabil (ieșire). Ieșirea din incintă se va realiza cu obligativitatea virării la dreapta.
- partea de nord: Bretea de intrare în DN1A - intrare-ieșire, cu obligativitatea virării la stânga la ieșirea din incintă.

Pentru magazinul propus sunt prevăzute următoarele capacități de transport:

- autovehicule pentru clienți (autoturisme);
- autovehicule pentru aprovizionare cu marfă (de 40t, 7,5t, 3,5t).

Menționăm că funcționarea obiectivului se va derula după un program specific activității, zilnic, de la ora 07.00-22.00.

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 conf. R.G.U. - Anexa 5.

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 trafo, 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.

Se estimează un număr de locuri de parcare de aproximativ 104 autovehicule.

Imobilul cu funcțiunea de magazin va fi accesibil din șoseaua de Centură Ploiești Est/DN1A din sud-vestul terenului și din Bretea de intrare în DN1A din nordul terenului, ieșirea de pe teren se realizează și înspre strada Ștrandului/DN1B din sud-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 magazin retail se vor amplasa izolat pe parcelă, retragerile acestora înscriindu-se în edificabilul stabilit.

Echipamentele de control acces, platformele de echipamente, echipamentele tehnico-edilitare, posturile trafo, bazinele vidanjabile, punctele de bransament/conexiune, echipamentele de reciclare deșeuri, platforme deșeuri, padourile de cărucioare, spațiile verzi, împrejurimile, 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 și subzone funcționale puse în evidență în planșa U2 - Reglementări urbanistice - zonificare funcțională, astfel:

- **UTR-N-17a - IScx - Zonă instituții și servicii de interes general cu funcțiuni complexe**

- **CCR- subzonă căi rutiere**

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

➤ **UTR N-17a – IScx - Zonă instituții și servicii de interes general cu funcțiuni complexe**

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- subzonă căi rutiere**

- **Nu este cazul; se vor prelua reglementările conf. PUZ 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 conf. HCL nr. 375/2021.**

- **Se va rezerva spațiu pentru modernizarea intersecției dinspre Strada Ștrandului/DN1B și DN1A, conf PUZ aprobat cu HCL nr. 375/2021, respectiv o suprafață de 80,15mp.**

BILANȚ TERITORIAL EXISTENT-PROPUȘ

BILANȚ TERITORIAL TEREN CE A GENERAT PUZ				
	EXISTENT		PROPUȘ	
	Suprafață (mp)	Procent (%)	Suprafață (mp)	Procent (%)
UTR N-17 - IScx - Zonă instituții și servicii de interes general cu funcțiuni complexe - teren arabil	8.802,85	99%	—	—
CCR - Subzonă căi rutiere	80,15	1%	80,15	1%
UTR N-17a - IScx - Zonă instituții și servicii de interes general cu funcțiuni complexe	—	—	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:

- Retragerea față de aliniamentul Bretelei de intrare în DN1A (în partea nord) va fi de minim 3,00 metri față de limita de proprietate;
- Retragerea față de aliniament (în partea sud-vest) va fi de minim 16,51 metri față de axul drumului național DN1A, conf. aviz CNAIR nr. 15 / 121252 / 44 din 24.03.2023;
- Retragerea față de aliniament (în partea sud-est) va fi de minim 68,13 metri față de axul drumului național DN1B/Str. Ștrandului, conf. aviz CNAIR nr. 15 / 121252 / 44 din 24.03.2023.

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.

Conform aviz nr. 118/2023 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.
- În cazul în care la execuție se întâlnesc rețele nefigurate pe planul de aviz sau se constată neconcordanțe între planul de aviz și situația din teren, beneficiarul are obligația să solicite prezența la fața locului a reprezentanților APA NOVA Ploiești.

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 alinitalul 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 pentru întreținerea spațiilor verzi și udarea platformelor.

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

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.

Conform 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 protecției 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), supraterane, 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 ALIMENTAREA CU GAZE NATURALE

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

Conf. aviz nr. 28.805-318.651.239/20.04.2023 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, branșamentele sunt racordate prin intermediul unui teu de branșament cu o înălțime de aprox. 0,2 m și adâncimea de pozare a branșamentelor 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.
- 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.”
- 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 conducte (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.
- Pentru execuția de branșamente/ 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.

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

3.6.6 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.

3.7 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

3.8.1 Determinarea circulației terenurilor între deținători

Se va rezerva spațiu pentru modernizarea intersecției dinspre Strada Ștrandului/DN1B și DN1A, conf PUZ aprobat cu HCL nr. 375/2021, respectiv o suprafață de 80,15mp.

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

Prin intermediul acestei propuneri 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 SUPTATE 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 servicii, prin implementarea prevederilor formulate în documentația de urbanism.

marți, 16 mai 2023

Întocmit,

Urb. Rucsandra Mihaela BUCUR

Sfg. Urb. Teodor TATU



Sef proiect,

a. Urb. Laura-Adriana MICU