



MEMORIU TEHNIC

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

Denumirea lucrării	PUZ - SCHIMBARE DESTINATIE FUNCTIONALA DIN Ter - ZONA PENTRU ECHIPARE TEHNICO EDILITARE IN ZONA MIXTA IS/ID - INSTITUTII SI SERVICII, INDUSTRIE NEPOLUANTA SI DEPOZITARE, STABILIRE INDICATORI URBANISTICI pentru construire hala de depozitare
Amplasament:	Jud. Prahova, mun. Ploiesti, str. Laboratorului, nr. 6, nr.cad.145967
Beneficiari/ Finantatori:	ELFI GROUP INTERNATIONAL S.R.L. cu sediul in mun Bucuresti, Str. Odei nr.6, Sector 4
Proiectant general:	S.C. ARBY PROIECT S.R.L. Punct de lucru in mun. Ploiesti, str. Trei Ierarhi, nr.2, et. 2
Proiectant de specialitate:	S.C. ALMI STUDIO 99 DESIGN S.R.L. Ploiesti , Tel. 0741221238
Data elaborarii:	martie 2023

1.2. Obiectul studiului

- **Solicitări ale temei-program**

Prezenta documentatie a fost intocmita pentru a raspunde solicitarilor beneficiarului privind folosirea eficienta a terenului proprietatea sa, in concordanta cu interesul public zonal, teren situat in Jud. Prahova, mun. Ploiesti, str. Laboratorului, nr. 6, nr.cad.145967.

Zona studiată cuprinde:

- teren care a generat studiul, cu nr.cad. 145967 – proprietatea beneficiarului ELFI GROUP INTERNATIONAL S.R.L., cu o suprafata de 2000mp din acte respectiv 2111mp din masuratori, având categoria de folosință curti-construcții;
- domeniul public – partial str. Laboratorului (estul amplasamentului), in suprafata de 2290mp;
- proprietate privata – nr. cad. 120321 (sudul amplasamentului) , in suprafata de 1830mp;
- proprietate privata – nr. cad. 143955 (nordul amplasamentului), in suprafata de 1921mp;
- proprietate privata – nr. cad. 143328 (nordul amplasamentului), in suprafata de 1921mp.

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

- schimbarea destinatiei functionale a terenului din zona TEr in zona mixta IS/ID;
- stabilirea edificabilului maxim;
- stabilirea indicatorilor urbanistici POT si CUT, specifici zonei mixte IS/ID

Documentația rezolvă problemele funcționale, de circulație, situația juridică și echiparea cu utilități edilitare a amplasamentului.

Studiile prospective de evoluție economică, demografie, mobilitate, infrastructură și urbanism au evaluat instrumentele prin care sectorul public și cel privat sprijină promovarea și dezvoltarea economică a municipiului, în context local și metropolitan.



1.3. Surse documentare

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

- Planului Urbanistic General și R.L.U. al mun. Ploiesti .
- Ridicare topografică
- Studiu geotehnic
- Studiu de fundamentare acces și circulație în incintă
- Cercetarea pe teren a teritoriului studiat
- Documentații de urbanism aprobate în zona:

1. PUZ - Schimbare destinație funcțională din zona rețele tehnico-edilitare în zona locuințe și stabilire indicatori urbanistici, aprobat prin HCL nr.404/2015

2. PUZ - Schimbare destinație din zona rețele tehnico- edilitare în zona mixtă locuințe și dotări complementare, institutii și servicii, stabilire indicatori urbanistici, aprobat prin HCL nr.119/2013;

3. PUZ - Schimbare destinație din zona industrială în zona mixtă institutii și servicii și locuințe colective - pentru construire complex comercial și locuințe colective, aprobat prin HCL nr.530/2021;

4. PUZ - Schimbare destinație din zona rețele tehnico-edilitare în zona mixtă locuințe și dotări complementare, institutii și servicii, stabilire indicatori urbanistici, aprobat prin HCL nr.491/2012;

5. PUZ - Ridicare restricție de construire în intersecție și schimbare destinație din zona industrie nepoluantă în zona mixtă institutii și servicii/industrie nepoluantă, stabilire indicatori urbanistici, regim de aliniere, aprobat prin HCL nr.548/2011;

6. P.U.Z - Strapungere str. Laboratorului în prelungirea str. Gh.Gr.Cantacuzino, aprobat prin HCL nr.274/2018.

Au fost obținute următoarele avize/acorduri solicitate prin certificatul de urbanism nr. 1174 din 17.11.2022:

- aviz apă/canalizare - condiționat, nr. 12 din 18.01.2023 – Apa Nova Ploiesti;
- aviz gaze naturale nr. 23433-318.418.034 din 26.01.2023 – Distrigaz Sud Rețele;
- aviz energie electrică nr. 3010230122775 / 07.02.2023 – Distribuție Electrică SA;
- aviz IPJ Prahova nr. 210063 din 7.12.2022;
- aviz Comisia Municipală pentru Transport nr. 1003 din 30.03.2023
- notificare ANM Centrul Regional Muntenia nr. 258 din 6.02.2023
- Notificare DSP nr. 81 din 17.02.2023;
- Decizia APM nr. 10/1172 din 17.02.2023

2. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

- Accesibilitatea bună a amplasamentului și localizarea zonei în intravilanul Municipiului Ploiesti susține ideea unei zone de industrie nepoluantă , depozitare și institutii și servicii;
- Zona amplasamentului studiat beneficiază de accesibilitate sporită, terenul având acces la str. Laboratorului;
- Modul de integrare a investiției în zona se va realiza fără a produce disfuncționalități la nivelul destinației funcționale existente, investiția propusă îmbunătățind imaginea urbană a zonei.

2.2. Încadrarea în localitate

- **Poziția zonei față de intravilanul localității**

Terenul care a generat prezentul studiu este localizat în intravilanul mun. Ploiesti, str.



Laboratorului, nr.6. Se invecineaza cu :

nord	nr. cadastral 143955 (str. Laboratorului nr.4a) nr. cadastral 143328 (str. Laboratorului nr.4) Proprietari: Ene Petre, Ene Eugenia, Ene Mariana, Ene Gheorghe Teren cu constructii (atelier confectionare mobilier)
sud	nr.cad. 120321 Proprietar: SC Abicor Binzel Romania SRL Teren cu constructii (depozitare/comercializare accesorii sudura)
est	Domeniul public – str. Laboratorului
vest	proprietate privata – Apa Nova Ploiesti Teren liber

Conform PUG Ploiesti, imobilul este situat in UTR N1-b, in zona functionala TEr – zona echipamente tehnico-edilitare, pentru care nu sunt stabiliti indicatori urbanistici.

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

Zona studiata se afla in intravilanul mun. Ploiesti, str. Laboratorului, nr. 6. Zona este in curs de dezvoltare, avand in vedere buna accesibilitate fata de caile de comunicatie rutiera.

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 măsurărilor multianuale efectuate la Stația Meteorologică Ploiești, stație reprezentativă pentru zona urbană și metropolitană Ploiești.

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

Municipiul Ploiesti este situat intr-o zona cu climat temperat-continental, caracterizat prin urmatoarele valori:

Regimul temperaturilor

- temperatura medie anuala: +10,6°C
- temperatura maxima absoluta: +39,4°C
- temperatura minima absoluta: -30°C
- temperatura medie in luna ianuarie: -3,0°C
- temperatura medie in luna iulie: +22,5°C

Adâncimea maximă la îngheț conform STAS 6054/77 este de 0,80- 0,90m.

Vanturile dominante bat din directiile NE (40%) si SE (23%) , viteza medie a vanturilor este de 2,3-3,1 m/sec.

Incarcari date de vant:

presiunea de referinta a vantului, mediate pe 10 min. la 10m si 50 ani interval mediu de recurenta: 0,4 kPa.

Incarcari date de zapada pe sol, pentru o perioada de revenire IMR = 50 ani: 2kN/mp.

Precipitatii:

Cantitatea de precipitatii medii anuale, masurate intr-o perioada de 10 ani este de 588mm, repartizata dupa cum urmeaza:

Iarna	105,9mm
Primavara	138,3mm



Vara 211,8mm

Toamna 132,0mm

Precipitațiile atmosferice înregistrează o medie anuală cuprinsă între 550-600mm.

Conform STAS 1709/1-90 - hartă privind repartizarea tipurilor climatice, zona analizată se încadrează la tipul climatic I - moderat uscat, cu regim hidrologic de tip 2a.

Din punct de vedere seismic amplasamentul studiat este încadrat în zona de macroseismicitate $I=81$ pe scară MSK (unde indicele 1 corespunde unei perioade medii de revenire de 50 ani), conform SR 11100/1-93.

Conform Normativului P100-1/2013 pentru proiectarea antiseismică a construcțiilor, perimetrul Municipiului Ploiești este caracterizat prin următoarele valori:

- perioada de colt a spectrului de răspuns: $TC=1,0$ sec.(Fig 8)
- valoarea de varf a accelerației terenului pentru cutremure având $IMR=100$ ani;
- $ag= 0,35g$.

2.4. Circulația

Accesul se realizează din str. Laboratorului (2 accese existente), drum asfaltat de categoria a III-a, ce învecinează amplasamentul la est, care debusează în partea de nord în Bd. Republicii, prin sens giratoriu.

În prezent, platforma drumului local are în profil transversal o bandă de circulație pe sens, cu acostamente variabile și local, trotuare amenajate.

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.

Circulația pietonală este deficitară, nefiind amenajate circulații pietonale continue în zona amplasamentului.

În incinta studiată accesul se realizează pe 2 accese existente amenajate, calea de rulare este betonată, aflată în stare de degradare.

Conform P.U.G. Ploiești, **profilul aprobat pentru str. Laboratorului este :**

- Parte carosabilă $2 \times 3.50m$
- Spațiu verde $2 \times 1.0m$
- Trotuar $2 \times 2.0m$

Ampriza drumului conform profilului 15-15 aprobat este de 13m. Regimul de aliniere al construcțiilor este de 4.0m de la aliniament.

2.5. Ocuparea terenurilor

• Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată

Zona studiată are destinația funcțională T_{Er} - zona echipamente tehnico-edilitare, respectiv C_{cr} - cai de comunicații rutiere.

• Relaționări între funcțiuni

Conform P.U.G. Ploiești, zona este intravilan, iar vecinătățile au categorii de folosință curți - construcții și destinație funcțională T_{er} - zona echipamente tehnico-edilitare, P_{Pr} - perdele de protecție respectiv G_{co} - gospodărie comună.

• Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

Procentul de ocupare al zonei este de aproximativ 40%, iar regimul de înălțime dominant este P+1-2, construcții de tip hală, cu pereți tip sandwich și acoperiș tip terasă.

Pe terenul care a generat prezentul studiu există două construcții, ce se mențin:

C1 - locuința S+P+1, cu Sconstruită = 247mp, Sdesfasurată = 494mp

C2 - anexa P, cu Sconstruită = Sdesfasurată = 24mp



P.O.T. existent = 12.84%; C.U.T. existent = 0.25

- **Aspecte calitative ale fondului construit**

Construcțiile din imediata vecinătate sunt hale de depozitare/ producție, cu regim de înălțime P-P+1-2, fără valoare arhitecturală deosebită. Starea fizică este bună.

Din punct de vedere al aspectului arhitectural, imaginea generală în zonă este eterogenă. Din punct de vedere al limbajului arhitectural, există tendința de exprimare tehnologică a structurii, tendința rezultată din constrângerile particulare ale programului.

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

Zona studiată beneficiază de echipare edilitară completă: alimentare cu apă, canalizare menajeră, alimentare cu gaze naturale, electricitate.

- **Asigurarea cu spații verzi**

În zona studiată nu sunt spațiile verzi amenajate corespunzător. Acestea sunt reprezentate doar de suprafețele amenajate în cadrul proprietăților private.

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

Din studiile de fundamentare reiese faptul că zona nu este predispusă unor fenomene sau acțiuni care să împiedice construirea.

- **Principalele disfuncționalități**

- terenul se află în zona funcțională TER, fără indicatori urbanistici stabiliți - ceea ce împiedică realizarea investiției propuse.

2.6. Echipare edilitară

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

Terenurile studiate beneficiază de echipare edilitară completă: alimentare cu apă, canalizare, alimentare cu energie electrică, gaze naturale.

2.7. Probleme de mediu

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

Amplasamentul reglementat se află în **perimetru de protecție hidrogeologică**; măsurile de protecție în acest perimetru, definite conform HG930/2005 au ca scop păstrarea regimului de alimentare a acviferelor cât mai aproape de cel natural, precum și evitarea poluării apelor subterane și a lacurilor și nămolurilor terapeutice cu substanțe poluante greu degradabile sau nedegradabile, în special cu substanțe radioactive și cu substanțe periculoase și prioritar periculoase.

Dezvoltarea obiectivului creează premise pentru protecția mediului cu condiția respectării prevederilor din avizele 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

Dorința beneficiarului precum și punctele de vedere ale factorilor interesați cu privire la reglementarea zonei din punct de vedere al fondului construit este:

- schimbarea destinației funcționale a terenului în proprietate pentru amplasarea unei construcții care să răspundă necesităților economice – hală depozitare unelte și echipamente în domeniul construcțiilor;
- stabilirea indicatorilor urbanistici POT / CUT ;
- rezolvarea echipării edilitare corespunzătoare funcțiunii propuse;



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

Documentatia prezenta isi propune :

- Analizarea situatiei existente pe teren la data intocmirii prezentei documentatii, coreland conditiile particulare generate de amplasament si de vecinatatile existente, cu cerintele functionale ale datelor de tema solicitate de beneficiar;
- integrarea functiunii propuse in cadrul zonei functionale propuse, a conditiilor generale de realizare pe teren a constructiei propuse.
- Identificarea posibilitatilor de asigurare a echiparii tehnico-edilitare adecvate.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Ridicarea topografică ce cuprinde amplasamentul si vecinatatile prezinta o suprafata de teren plana – cota generala fiind la acelasi nivel cu cota drumurilor adiacente.

Studiul geotehnic concluzionează pozitiv teritoriul analizat ca fiind perfect stabil si lipsit de riscuri naturale; conform punctajului realizat in baza NP074 /2014, categoria geotehnica a terenului este 1 – risc geotehnic redus. Adancimea de inghet este de 0.80-0.90m.

Din punct de vedere litologic, in sondajul efectuat a fost interceptat un strat de sol vegetal, un strat de argila nisipoasa cafenie urmat de un strat de argila tare cafenie. Nu au fost interceptate infiltratii din ape subterane.

3.2. Prevederi ale PUG

Conform P.U.G. Ploiesti, terenul studiat are destinatia functionala **Ter - zona echipamente tehnico-edilitare**.

Prin RLU aferent PUG nu sunt stabiliti indicatori urbanistici pentru aceasta zona.

BILANT TERITORIAL - SITUATIA EXISTENTA	SUPRAFATA		%
TEr - zona echipamente tehnico-edilitare	7641	mp	75.86
Ccr - cai de comunicatii rutiere	2290	mp	22.73
PPr - zona perdele de protectie	142	mp	1.41
ZONA DE STUDIU	10073	mp	100.00

Conform P.U.G. Ploiesti, **profilul aprobat pentru str. Laboratorului este :**

- Parte carosabila 2 x 3.50m
- Spatiu verde 1.0m
- Trotuar 2.0m
- Ampriza drumului, conform profilului 15-15 este de minim 13m.

Regimul de aliniere al constructiilor este de minim 4m de la aliniament.

In prezent, str. Laboratorului are o banda carosabila pe sens, marginite pe ambele parti de trotuare si spatii verzi - variabile. Ampriza drumului existent este de 14.60-16.20m.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Valorificarea amplasamentelor, asigurarea unor legături pietonale și carosabile directe și ușoare a 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 in cadrul terenului se va realiza luand in calcul forma terenului, altimetria terenului, amplasarea terenului in raport cu elementele de cadru natural si construit existente pe teren si in vecinatate, si de pozitia acestuia fata de principalele artere de circulatie din zona.

3.4. Modernizarea circulației

Prin prezentul proiect se propune modernizarea si reorganizarea circulatiei in incinta, dar si reprofilarea drumului Str. Laboratorului conform profil propus PUG adaptat la stuatia din teren.

Profil transversal tip 1 - aplicabil pe Str. Laboratorului

- parte carosabila 7.00m – 2 benzi de circulatie, cate una pe sens, $L=3.50\text{m}$ /fiecare banda
- partea carosabila este marginita stanga/ dreapta de spatii verzi cu latimea de 1.00m
- trotuare stanga/ dreapta cu latimea de 2.00m
- Zona de siguranta dreapta – spatiu verde cu latime variabila (0-1.97m); zona de siguranta stanga – spatiu verde cu latime variabila (0-1.23m) adaptata la distanta dintre limitele cadastrale ale proprietatilor private.

Studiul de reglementare a accesului si a circulatiei in incinta propune amenajarea acceselor carosabile existente la str. Laboratorului, prin racordarea simpla cu raza de 6.50m.

In incinta studiata se propune amenajarea un numar de 14 locuri de parcare, dintre care 11 locuri de parcare pentru autoturime (2.50m x 5.00m), 2 locuri de parcare pentru autoutilitare (2.50m x 6.50m) si un loc de parcare pentru persoane cu dizabilitati (in procent de min. 4% din totalul parcarilor cf. Legislatie in vigoare) 2.50m x 5.00m – prevazut cu banda de siguranta 1.20m pentru a se permite trecerea persoanei care se deplaseaza in scaunul cu rotile.

Aleile carosabile din incinta se propun a avea unic sens. Pentru buna desfasurare a circulatiei, suprafata carosabila va fi delimitata de borduri prefabricate din beton si vor fi amplasate indicatoare auto pentru organizarea traficului local, astfel: indicator restrictionare viteza maxima admisa in incinta la 5km/h la intrarea pe parcela si indicator stop pentru asigurare la iesirea de pe parcela.

Traficul generat de incinta studiata este de 6 turisme/zi , 2 autoutilitare /zi cu masa maxima admisa de 3,5 tone . Aprovizionarea depozitului se face cu cele 2 autoutilitare.

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

• OBIECTIVE NOI SOLICITATE PRIN TEMA PROGRAM

Se propune ca terenul reglementat sa apartina unui nou UTR si anume **UTR N1 b-4**, cu urmatoarele reglementari urbanistice:

Din punct de vedere functional destinatia propusa pentru terenul ce urmeaza a fi reglementat va fi:

IS/ID – zona mixta institutii si servicii/industrie nepoluanta si depozitare

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

- Imobil hala depozitare - constructie regim de inaltime P+1;
- Amenajare parcare si alei carosabile;
- Spatii verzi;
- Imprejmuire;
- Platforma depozitare temporara deseuri/ colectare selectiva;
- Utilitati.

- **P.O.T.– procentul de ocupare a terenului se propune a fi maximum 60%**

- **C.U.T.– coeficientul de utilizarea a terenului se propune a fi de maximum 1.5 ;**

- **Regimul de inaltime pentru imobile va fi maxim P+2E, H max +11.0m.**



- **Regimul de aliniere a constructiilor: min. 4.0m de la aliniament.**

Suprafata edificabila maxima se va incadra in retragerile minime:

2.0m fata de limita de sud

3.0m fata de limita de nord

2.0m fata de limita vest, cu exceptia zonei construite anexa C2, unde retragerea este de 0.0m.

Alinierea constructiilor:

- min. 4.0m de la aliniament str. Laboratorului; se pastreaza aliniamentul existent.

BILANT TERITORIAL	SITUATIA EXISTENTA		REGLEMENTARI URBANISTICE	
ZONIFICARE FUNCTIONALA	SUPRAFATA	%	SUPRAFATA	%
TEr - zona echipamente tehnico-edilitare	7641 mp	75.86	5530 mp	54.90
IS/ID - zona mixta institutii si servicii si unitati industriale nepoluante si depozitare	0 mp	0.00	2111 mp	20.96
Ccr - cai de comunicatii rutiere	2290 mp	22.73	2290 mp	22.73
PPr - zona perdele de protectie	142 mp	1.41	142 mp	1.41
ZONA DE STUDIU	10073 mp	100.00	10073 mp	100.00

• **FUNCTIONALITATEA, AMPLASAREA SI CONFORMAREA CLADIRILOR**

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

Se propune amplasarea unei hale de depozitare tinand cont de orientarea generala a terenului si de constructiile existente pe teren si vecinatati.

Se vor depozita produse specifice profilului de activitate al beneficiarului, cum ar fi: discuri abrazive, echipamente pentru prevenirea si stingerea incendiilor, echipamente de lucru si protectie pentru diverse domenii, echipamente de sudura si consumabile pentru sudura, scule electrice.

• **PRINCIPII DE COMPOZITIE PENTRU REALIZAREA OBIECTIVELOR NOI**

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

Constructia va avea regim de inaltime P + E partial si va cuprinde la parter hala pentru depozitare, grup social (vestiar si grup sanitar) , iar la etaj – zona administrativa.

Sistem constructiv:

- fundatii izolate din beton ;
- placa parter din beton armat ;
- stalpi si grinzi profile metalice;
- pereti exteriori tip sandwich
- Acoperis tip sarpanta din panouri tip sandwich

Finisaje exterioare:

- Panouri tip sandwich in culori deschise : alb RAL9010 /similar gri RAL9002;
- tamplarie PVC gri cu geam termoizolant ;
- invelitoare panouri tip sandwich – similar gri RAL9002

Inaltime maxima estimata a constructiei: +9.00m.

Constructia propusa se incadreaza in CATEGORIA DE IMPORTANTA "C" - constructii de importanta normala, conform HG. 766/1997, CLASA DE IMPORTANTA "III" - importanta normala, conform P 100/2013.



3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

• ALIMENTAREA CU APĂ RECE

Alimentarea cu apă rece se va face prin racordul de la rețeaua existentă 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

Reteaua exterioară de canalizare aferentă investiției, se va realiza în sistem separativ, în funcție de natura apelor uzate colectate, urmând a fi racordată la rețeaua publică de canalizare, existentă în zona amplasamentului.

La limita proprietății există caminul de racord canalizare, urmând ca prin conductă PVCKG subterană, să se realizeze racordarea construcției propuse.

În funcție de natura apelor uzate, se vor prevedea rețele separate pentru :

- **ape uzate menajere** – de la obiectele sanitare din zona birourilor și a grupului social cu evacuare gravitațională la rețeaua exterioară proiectată în incintă;
 - **ape meteorice nepoluante, de pe învelitoarea construcției propuse** - cu evacuare gravitațională la rețeaua exterioară proiectată în incintă.
-

• ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICĂ

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

Construcția propusă va fi prevăzută cu instalații electrice pentru iluminat normal, conform condițiilor locului de amplasare, și prize pentru consumatori uzuali (aparate electrocasnice și audiovizuale etc).

Iluminatul interior va fi realizat cu corpuri de iluminat de tip LED (sau lampi cu tub neon). Toate comenzile sunt manuale – cu posibilitatea acționării individuale a consumatorilor de către utilizator.

Instalația de forță va alimenta receptoarele de energie electrică ale instalațiilor de climatizare, ale instalației de încălzire, ale utilajelor locale de lucru și tablourile secundare din imobil.

Se vor realiza instalații electrice exterioare, conform Normativului I7/2011- iluminat normal pentru funcționarea pe timpul nopții cu scopul de a ridica gradul de civilizație, a confortului și a calității vieții, de creștere a gradului de securitate individuală și colectivă în cadrul comunităților locale, precum și a gradului de siguranță a circulației rutiere și pietonale.

Ca alternativă la bransamentul la rețeaua existentă, pe învelitoare se vor monta panouri fotovoltaice, așezate pe sine lestate 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/CLIMATIZARE)

Realizarea confortului termic pe timp de iarnă se realizează prin intermediul unor unități interioare de climatizare de tip split - montate aparent la partea superioară a încăperilor - echipate cu grila cu refulare și filtru cu autocurățire.



Unitățile interioare funcționează în pompa de căldură cu freon ecologic, fiind comandate de termostate individuale dispuse în zona administrativă, măsura de temperatură fiind realizată de către senzori locali de temperatură încorporate în unități.

Fiecare sistem de climatizare tip split va fi prevăzut cu propria automatizare, respectiv controller, termostat, în vederea menținerii temperaturii interioare dorite indiferent de variațiile de moment a sarcinilor termice. Sistemul are capacitatea de a controla în mod individual fiecare zonă condiționată menține costurile de funcționare ale sistemului VRV la un minim absolut.

Prepararea apei calde pentru consum menajer va fi asigurată în regim de acumulare electric cu ajutorul boilerelor/încălzitoarelor electrice de apă.

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 înconjurător, minimum 20% din suprafața parcelei va fi amenajată ca spațiu verde ; spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă sau echipamentele tehnice 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.

Tipul de proprietate

În teren au fost identificate următoarele tipuri de proprietate :

Proprietate publică - domeniul public de interes local reprezentat de trama stradală.

Proprietate privată - teren proprietate privată a persoanelor fizice .

Circulația terenurilor

Distanța între aliniamentele existente respectă profilul caracteristic aprobat în PUG și menținut pentru str. Laboratorului. Asadar, aplicarea acestuia nu necesită cedarea de teren către domeniul public.

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 Ploiești.

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.



ALMI STUDIO 99 DESIGN

E-MAIL: BIACRACIUNMIRELA@GMAIL.COM

TELEFON: 0741221238

Analizand reglementarile enuntate in prezentul studiu, rezulta urmatoarele concluzii:

- investitia propusa se inscrie in cadrul construit actual ;
- nu afecteaza caracterul general al zonei
- concorda cu tipul celorlalte investitii din zona .

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

- costurile aferente dezvoltarii retelei de circulatie interioare in zona studiata .
- costurile aferente extinderilor de retele interioare existente catre obiectivul propus.
- Costurile aferente proiectarii si construirii halei de depozitare, a spatiilor carosabile, parcar, spatii pietonale si spatii verzi.

• **CATEGORII DE COSTURI CE CAD IN SARCINA AUTORITATII PUBLICE LOCALE**

- costurile aferente lucrarilor de investitii pe terenurile aflate in proprietatea publica locala.

• **MASURI IN CONTINUARE**

- Avizarea PUZ 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

