

**A. MEMORIU DE PREZENTARE**

**A. MEMORIU DE PREZENTARE**

**CUPRINS**

**CAPITOLUL 1 - INTRODUCERE**

---

- 1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI
- 1.2. OBIECTUL P.U.Z
- 1.3. SURSE DOCUMENTARE

**CAPITOLUL 2 – STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII**

---

- 2.1. EVOLUȚIA ZONEI
- 2.2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE
- 2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL
- 2.4. CIRCULAȚIA
- 2.5. OCUPAREA TERENURILOR
- 2.6. ECHIPAREA EDILITARĂ
- 2.7. PROBLEME DE MEDIU
- 2.8. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI
- 2.9. DISFUNCȚIONALITĂȚI

**CAPITOLUL 3 – PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ**

---

- 3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE
- 3.2. PREVEDERI P.U.G.
- 3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL
- 3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI
- 3.5. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI
- 3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE
- 3.7. PROTECȚIA MEDIULUI
- 3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

**CAPITOLUL 4 – CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE**

---

- 4.1. CONCLUZII
- 4.2. MĂSURI ÎN CONTINUARE

## **Cap. I - INTRODUCERE**

### **1.1. DATE DE RECUNOASRERE A DOCUMENTATIEI**

- Proiect numărul: 71 /2021
- Faza de proiectare: **PLAN URBANISTIC ZONAL**

**P.U.Z. “ RIDICARE RESTRICTIE DE CONTRUIRE, SCHIMBARE DESTINATIE PARTIALA DIN ZONA INSTITUTII SI SERVICII EXCLUSIV IN DOMENIUL AGREMENTULUI IN ZONA MIXTA INSTITUTII SI SERVICII SI INDUSTRIE NEPOLUANTA SI DEPOZITARE SI STABILIRE INDICATORI POT/CUT, (S=5000mp) PENTRU AMPLASARE SOPRON »** pentru imobilul situat in Mun. Ploiesti, T13, A 186/114 (nr.cad. 138515), Str. Strandului, nr. 70, T13, Cc 186/115 (nr.cad. 146510, nr.cad. 146511), Str. Strandului.

**AMPLASAMENT :** Jud. Prahova, **Mun. Ploiesti, T13, A 186/114 (nr.cad. 138515), Str. Strandului, nr. 70, T13, Cc 186/115 (nr.cad. 146510, nr.cad. 146511), Str. Strandului**

**SUPRAFATA TOTALA STUDIATA :** 62 994.00MP

**INITIATOR/ BENEFICIAR:** **S.C. KEIRON LOGISTICS S.R.L.** cu sediul in Jud. Prahova, Mun. Ploiesti, str. Strandului, nr. 70.

**PROIECTANT GENERAL:** **S.C. ARBY PROIECT S.R.L.**

**PROIECTANT DE SPECIALITATE:** **S.C. ALMI STUDIO 99 DESIGN S.R.L. – Sef proiect Arh. Mirela Elena Craciun**

<b>Proiectat:</b>	<b>Arh. Mirela Elena Craciun</b>
<b>Proiectat:</b>	<b>Urb. Iulia Alexandru</b>
<b>Desenat:</b>	<b>Arh. Cosmin Duna</b>

### **1.2. OBIECTUL P.U.Z**

Studierea intregii suprafete de 62994.00mp, ridicarea restrictiei de construire, schimbare destinatie partiala din zona institutii si servicii exclusiv in domeniul agrementului in zona mixta institutii si servicii si industrie nepoluanta si depozitare si stabilire indicatori pot/cut, (s=5000mp) pentru amplasare sopron.

### **1.3. SURSE DOCUMENTARE**

- Planul de amenajarea a teritoriului județului Prahova;
- Planul Urbanistic general al municipiului Ploiesti;
- Ridicare topografică sc. 1:500 vizata OCPI;
- Studiu geotehnic;
- Documentații cadastrale pentru parcelare in zona;

- Studii privind rețelele din zonă;
- Discutii cu autoritatile locale si proprietarii de teren din vecinatate;
- Cercetarea pe teren a teritoriului studiat;
- Avize si acorduri:
  1. Agentia pentru protectia mediului Prahova;
  2. Canalizare;
  3. Energie electrica;
  4. Gaze naturale;
  5. Sanatatea Populatiei;
  6. Comisia municipala pentru transport si siguranta circulatiei;
  7. Politia rutiera Ploiesti;
  8. Aviz C.N.A.I.R. S.A.

## CAPITOLUL 2 – STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

---

### 2.1. – EVOLUTIA ZONEI si DATE SPECIFICE AMPLASAMENTULUI

Terenul care a generat P.U.Z.-ul aferent NC 138515 (S=4969.00mp) este situat in intravilanul Mun. Ploiesti, str. Strandului, nr. 70. Terenul in suprafata de 5000.00mp din acte (4969.00mp din masuratori) este proprietatea S.C. KEIRON LOGISTICS S.R.L., conform Contractului de vanzare nr. 1187/03.08.2006, de NP Onutu Casioara din Mun. Ploiesti.

**Suprafata totala studziata este de 62994.00mp se compune din teren in suprafata de 4969.00mp (nr.cad. 138515 - intravilan), teren in suprafata de 4937.00mp (nr.cad. 146510 - intravilan), teren in suprafata de 5000.00mp (nr.cad. 146511 - intravilan), teren in suprafata de 24731.00mp (nr.cad. 142626 - intravilan), teren in suprafata de 10137.00mp (nr.cad. 142625 - intravilan), teren in suprafata de 8897.00mp (nr.cad. 131211 - intravilan), teren in suprafata de 4323.00mp (Str. Strandului).**

**Din zona studziata 62994.00 MP terenul aflat in proprietatea S.C. KEIRON LOGISTICS S.R.L. este de S=4969.00mp, terenurile adiacente din dreapta terenului studiat sunt tot in proprietatea S.C. KEIRON LOGISTICS S.R.L. S=9937.00mp, teren aflat in proprietatea S.C. PRADIS S.R.L. S=8897.00mp, teren aflat in proprietatea S.C. ARTSANI COM S.R.L. S=34868.00 mp teren aferent zonei Str. Strandului este de 4323.00mp.**

### 2.2. - ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

Pentru teritoriul ce face obiectul prezentului studiu se propune un UTR nou, UTR E7a; **Terenul studiat are zonificare functionala invecinata terenului ce a generat PUZ, Zona Industrie nepoluanta, zona mixta Insitutitii si servicii/ industrie nepoluanta si depozitare.**

Terenul in suprafata de 4969.00mp (N.C. 138515) - aflat conform actelor de proprietate in intravilan are categoria de folosinta "arabil"; terenul in suprafata de 4042.00mp (partial N.C. 21367) aflat conform actelor de proprietate in extravilan are categoria de folosinta "activitati agricole in extravilan – teren arabil". Se vor respecta retragerile conform P.U.G.

## **TERENUL (N.C. 138515) ESTE IDENTIFICAT PRIN URMATOARELE VECINATATI:**

- la Nord: Str. Strandului;
- la Sud: Mun. Ploiesti;
- la Est: nr.cad. 142625, nr.cad. 142626 (S.C. ARTSANI COM S.R.L.);
- la Vest: nr.cad. 146510, nr.cad. 146511 (S.C. KEIRON LOGISTICS S.R.L.)

## **2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL**

---

Amplasamentul de teren ce face obiectul prezentului studiu este reprezentat de o suprafață plană. Terenul este situat în Mun. Ploiesti, Str. Strandului, nr. 70.

## **2.4. CIRCULAȚIA**

---

Amplasamentul studiat se afla în Mun. Ploiesti, Str. Strandului, nr. 70, jud. Prahova.

Accesul la terenul studiat (nr.cad. 138515) se va realiza din nr.cad. 146510 și din nr.cad. 146511 ambele terenuri fiind în proprietatea S.C. KEIRON LOGISTICS S.R.L. Nr.cad. 146510 are acces existent la Str. Strandului.

**Se vor respecta profilele caracteristice existente și propuse prin PUZ din planșa U.02 Situația Existenta și profilele caracteristice propuse din planșa U.03 Reglementari Urbanistice.**

**Accesul în incintă se va face doar din nr.cad. 146510 și din nr.cad. 146511.**

**Volumul de trafic atras nu va genera disfuncționalități în traficul aferent Str. Strandului.**

**Emisiile de noxe se vor încadra în parametrii impuși de reglementările în vigoare.**

Drumul din care se face accesul în incintă (Str. Strandului) , dispune în prezent de următorul profil transversal tip 1-1 - existent :

Parte carosabilă (asfaltată) încadrată pe partea :

Dreapta de :

0.30m separator existent

6.10m carosabil

6.05m carosabil artera colectoare

Latimea disponibilă aflată între axul existent al Str. Strandului și limita de proprietate studiată (N.C. 138515), conform profil transversal anexat 1-1 - existent este de min 12.45m.

## **2.5. OCUPAREA TERENURILOR**

---

Terenul ce a generat studiul este situat în intravilanul Mun. Ploiesti, Str. Strandului, nr. 70, (N.C. 138515). Terenul este liber de construcții.

## **2.6. ECHIPAREA EDILITARĂ**

---

**Retelele de apă** alimentarea cu apă se face printr-un racord la rețeaua administrată de SC ESZ Prahova SA. Totodată alimentarea cu apă în situații de avarii ale conductelor E.S.Z. Prahova se face din subteran prin exploatarea unui foraj de explorare – exploatare, existent

**Retelele de canalizare** pe terenul adiacent (nr.cad. 146510 – prop. S.C. KEIRON LOGISTICS S.R.L.) există un bazin vidanjabil impermeabil.

**Reteaua de gaze** pe str. Strandului există rețea de gaze naturale PE, MP 90mm. Sopronul propus nu necesită bransarea la aceasta.

**Rețeauă de electricitate** gestionată de SC Electrica Distribuție Muntenia Nord SA – Sucursala de distribuție Ploiesti, se afla amplasată conform planșei de reglementări edilitare. Rețeaua subterană are

urmatoarele caracteristici LES 20kV.

**Reteau de telefonie** nu exista retea de telefonie in zona.

## 2.7. PROBLEME DE MEDIU

Principala condiție de mediu este pe deplin îndeplinită și anume **TERENUL ESTE PERFECT STABIL ȘI LIPSIT DE RISCURI NATURALE ȘI ANTROPICE**;

Amplasarea viitoarelor constructii (sediul firmei și depozitul materialelor de construcții) în afara zonelor de siguranță a rețelor edilitare, nu va genera probleme legate de factorii de mediu.

## 2.8. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

Dezvoltarea zonei este binevenită, fiind de natură să valorifice resursele naturale și umane existente și potențialul legat de amplasament.

Atât proprietarii particulari (persoane fizice și juridice) alături de administrația publică locală optează pentru reconfigurarea funcțională a zonei studiate în vederea optimizării ocupării terenurilor și valorificării economice a acestora.

## CONSECINTE ECONOMICE ȘI SOCIALE LA NIVELUL U.T.R. ȘI LOCALITATE

Lucrările propuse sunt mai mult decât benefice atât pentru bugetele locale cât și pentru impactul social, crearea de noi locuri de muncă fiind oportună.

## 2.9. DISFUNȚIONALITĂȚI

- interdicția de construire ce se ridică prin acest PUZ.

## Cap. III. – DESCRIEREA SITUAȚIEI PROPUSE

**Studierea întregii suprafețe de 62994.00mp, ridicarea restricției de construire, schimbare destinație parțială din zona instituită și servicii exclusiv în domeniul agrementului în zona mixtă instituită și servicii și industrie nepoluantă și depozitare și stabilirea indicatorilor pot/cut, (s=5000mp) pentru amplasare suprașupra.**

## 3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Ridicarea topografică recentă, avizată de O.C.P.I. a cuprins teritoriul din intravilanul Municipiului Ploiești, conform planului parcelar actualizat, în **T13, A 186/114 (nr.cad. 138515), Str. Strandului, nr. 70, T13, Cc 186/115 (nr.cad. 146510, nr.cad. 146511), Str. Strandului.**

Studiul geotehnic concluzionează pozitiv teritoriul prin :

Ca urmare a cercetărilor geotehnice efectuate pe amplasamentul construcției din jud. Prahova, Orașul

Ploiești, Str. Strandului, nr. 70, se pot trage următoarele concluzii:

- Din punct de vedere al stabilității, precizăm că terenul se prezintă în condiții maxime de stabilitate, sectorul de teren nefiind afectat de fenomene de alunecare, eroziune, sau alte fenomene geologice care să pună în pericol stabilitatea obiectivului proiectat ;
- Din punct de vedere litologic, în sondajul geotehnic au fost interceptate : un strat de umplutură și un strat de pietriș cu nisip ;
- La data cercetărilor nu au fost interceptate infiltrații de ape subterane ;
- Adâncimea maximă la îngheț conform STAS 6054/77 este de 0.80 – 0.90m ;

- Din punct de vedere seismic perimetrul studiat se incadreaza in zona seismica de calcul B, avand parametrii seismici  $T_c = 1.0\text{sec.}$ ,  $IMR=100$  ani, valoarea  $a_g=0.35g$  ;
- Factori de risc natural avuti in vedere sunt inundatiile si alunecarile de teren :
  - Inundatii : aria studiata se incadreaza in zone cu cantitati de precipitatii cuprinse intre 100-150mm in 24 de ore, cu arii neafectate de inundatii datorate revarsarii unui curs de apa si scurgerilor pe torenti.
  - Alunecari de teren : aria studiata se incadreaza in zone cu potential de producere a alunecarilor scazut, cu probabilitate de alunecare « practic zero »

### 3.2. PREVEDERI P.U.G.

---

Terenul ce face obiectul prezentului P.U.Z. este situat in intravilanul Mun. Ploiesti S= 4969.00mp (nr.cad. 138515) cu categoria de folosinta « arabil ».

Conform PUG si RLU aprobate prin HCL Mun. Ploiesti si avizele obtinute conform certificatului de urbanism nr. 1165 din 28.10.2021, terenul se afla in zona cu interdictie pana la elaborare PUZ/PUD.

Terenul studiat are categoria de folosinta arabil, conform extraselor de carte funciara si situatiei cadastrale si juridice.

### 3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Cadrul natural contribuie la valorificarea potențialului acestui teritoriu prin: terenul drept, lipsit de riscuri naturale;

### 3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

---

Amplasamentul studiat se afla în Mun. Ploiesti, Str. Strandului, nr. 70, jud. Prahova.

Accesul la terenul studiat (nr.cad. 138515) se va realiza din nr.cad. 146510 si din nr.cad. 146511 ambele terenuri fiind in proprietatea S.C. KEIRON LOGISTICS S.R.L. Nr.cad. 146510 are acces existent la Str. Strandului.

**Se vor respecta profilele caracteristice existente si propuse prin PUZ din plansa**

**U.02 Situatia Existenta si profilele caracteristice propuse din plansa.**

**U.03 Reglementari Urbanistice.**

**Accesul in incinta se va face doar din nr.cad. 146510 si din nr.cad. 146511.**

**Volumul de trafic atras nu va genera disfunctionalitati in traficul aferent Str. Strandului.**

**E emisiile de noxe se vor incadra in parametrii impusi de reglementarile in vigoare.**

Drumul din care se face accesul in incinta (Str. Strandului), are urmatorul profil transversal tip 1-1 – propus prin P.U.Z. :

Parte carosabila (asfaltata) compusa din:

Pe partea dreapta de :

0.30m separator existent

6.10m spatiu carosabil

0.90m retragere marcaj

0.80m insula denivelata

0.65m rigola carosabila

3.70m artera colectoare

**3.5.ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI**  
**FUNCTIUNEA DOMINANTA** a zonei reglementate în noul UTR propus, **UTR E-7a : zona mixta** institutii si servicii/ industrie nepoluanta si depozitare, în vederea realizării obiectivului de investiții « sopron »

**Funcțiunile reglementate în UTR E-7 sunt:**

- zona IS/In - : **ZONA MIXTA INSTITUTII SI SERVICII/ INDUSTRIE NEPOLUANTA SI DEPOZITARE**

**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 **1.0;**

- zona PPr - : **ZONA PERDELE DE PROTECTIE**

**POT – nu e cazul; CUT – nu e cazul;**

- zona CCr - **zona cai de comunicatii rutiere** cu un prospect reglementat conform PUZ;

**POT – nu e cazul; CUT – nu e cazul;**

### **BILANȚ TERITORIAL "COMPARATIV" TEREN STUDIAT**

TOTAL STUDIAT		EXISTENT		PROPUȘ	
		62994.00mp	100.00%	62994.00mp	100.00%
IS/ID - ZONA MIXTA INSTITUTII SI SERVICII/ INDUSTRIE NEPOLUANTA SI DEPOZITARE	INTRAVILAN	31247.20mp	49.60%	35404.57mp	56.20%
In - ZONA INDUSTRIE NEPOLUANTA	INTRAVILAN	8311.00mp	13.19%	8311.00mp	13.19%
ISar - ZONA INSTITUTII SI SERVICII EXCLUSIV IN DOMENIUL AGREMENTULUI	INTRAVILAN	4157.37mp	6.60%	0.00mp	0.00%
IS - ZONA INSTITUTII SI SERVICII	INTRAVILAN	7461.96mp	11.85%	7461.96 mp	11.85%
PPr - ZONA PERDELE DE PROTECTIE	INTRAVILAN	7493.47mp	11.90%	7493.47mp	11.90%
CCr - CAI DE COMUNICATII RUTIERE	INTRAVILAN	4323.00mp	6.86%	4323.00mp	6.86%

**PARCELAREA TERENULUI ce a generat prezentul PUZ.:**

- nu este cazul;

**CONDITIILE DE CONFORMARE SI CONSTRUIRE IMPREUNA CU CATEGORIILE DE INTERVENTII URBANISTICE:**

**ALINIAREA** propusa a cladirilor se va face:

- fata de axul (Str. Strandului) la o distanta de minim 67.50m (profil 1-1);

**ALINIAMENTUL** propus se afla fata de strazile adiacente la :

- Fata de ax (Str. Strandului) se afla la o distanta de 12.45m. Amplasarea cladirilor fata de aliniament propus conform profil (1-1) la (Str. Strandului), se va face cu o retragere de 55.05m;

**EDIFICABILUL** (nr.cad. 138515) este generat de amplasarea in limitele minime impuse ale Codului Civil, respectiv conform PUZ, cladirile se vor amplasa la **min. 3 m de la limita de Sud a terenului, min. 2m fata de limita de Vest a terenului, min. 2m fata de limita de Est a terenului.**

**ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCTIILOR** se defineste prin expresivitate arhitecturala, echilibru compozitional, finisaje, materiale de constructie, amenajari peisagistice conexe;

Volumetria trebuie sa fie echilibrata, corelata cu obiectivele vecine, dar nefiind inlaturata nici tratarea subliniata in contrast, intr-un fond construit dominant.

Tipul invelitorii va respecta specificul local- sarpanta.

Sunt interzise imitatiile de materiale ca: piatra falsa, caramida falsa, lemn fals, folosirea in exterior a unor materiale fabricate pentru interior (gresie, faianta, oglinda) si materialele de constructie precare (de tip azbociment, tabla ondulata, plastic ondulat, etc).

### **3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE**

---

#### **Alimentarea cu apa :**

Alimentarea cu apa se face din terenul vecin (nr.cad. 146510 – prop. S.C. KEIRON LOGISTICS S.R.L.) printr-un racord la reseaua administrata de SC ESZ Prahova SA. Totodata alimentarea cu apa in situatii de avarii ale conductelor E.S.Z. Prahova se face din subteran prin exploatarea unui foraj de explorare – exploatare, existent.

#### **Evacuarea apelor uzate:**

**Canalizarea menajera** – preia apele uzate de la obiectele sanitare si le conduce catre bazin betonat cu fundul si peretii impermeabilizati cu un volum de cca 25mc – existent in incinta terem vecin (nr.cad. 146510 – prop. S.C. KEIRON LOGISTICS S.R.L.).

**Canalizarea pluviala** – care preia doar apele meteorice nepoluante cazute de pe suprafata invelitorii; acestea sunt colectate printr-un sistem de jgheaburi si burlane din tabla si apoi sunt dirijate catre spatiile verzi.

**Canalizarea pluviala** – care preia doar apele meteorice poluate cazute pe suprafata drumurilor, platformelor de parcare, prin rigole sau cascaderi din beton . Acestea sunt preluate printr-un sistem interior de canalizare și deversate spre reseaua stradala. Acestea permit curgerea libera catre rigola stradala, fiind trecute in prealabil prin separatoarele de hidrocarburi existente in incinta (nr.cad. 146510 – prop. S.C. KEIRON LOGISTICS S.R.L.).

**Canalizarea apelor contaminate** – colecteaza apele din interiorul sopronului, trecute prin separatoarele de hidrocarburi existente, iar apoi deversate in rigola stradala.

#### **Alimentarea cu energie electrica:**

Alimentarea cu energie electrica se face din reseaua locala (cu cablu supratran LEA 20kV).

#### **Instalatii de incalzire**

Nu este cazul.

#### **Gospodarirea deseurilor**

Deseurile menajere se vor colecta in pubele de gunoi proprii, care vor fi evacuate, prin grija beneficiarului, periodic la rampa de gunoi special amenajata.

Platforma de depozitare a deseurilor va fi betonata, prevazuta cu pubele inchise.

Zona de depozitare a deseurilor se va face la o distanta de minim 10 m fata de ferestrele obiectivelor invecinate.



### **3.7. PROTECȚIA MEDIULUI**

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 iar locurile de parcare aflate la nivelul solului vor fi înconjurate de un gard viu cu înălțimea de 1,20m (pentru clădiri publice) , sau pe cât posibil se vor realiza pe suprafețe cu dale înierbate.

### **3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ**

Nu este cazul.

## **CAPITOLUL 4 – CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE**

- Avizarea Planului Urbanistic Zonal în CTATU a Municipiului Ploiești
- Aprobarea PUZ prin Hotărâre a Consiliului Local al Municipiului Ploiești
- Întocmirea documentațiilor pentru obținerea autorizației de construire a obiectivelor propuse (clădiri, infrastructură – drum acces, rețele și utilități)

**Intocmit,**  
**Arh. MIRELA ELENA CRACIUN**