



MEMORIU TEHNIC

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

Denumirea lucrării	PUZ - SCHIMBARE DESTINATIE FUNCTIONALA DIN ZONA Tea - CULTURI AGRICOLE SI RETELE TEHNICO-EDILITARE IN ZONA ID - INDUSTRIE SI DEPOZITARE
Amplasament:	Jud. Prahova, mun. Ploiesti, str. Titan, nr. cad. 149185
Beneficiari/ Finantatori:	S.C. TITAN LOGISTIC PARK S.R.L. cu sediul in Jud. Prahova, sat Bucov, com. Bucov, str. Eugen Lovinescu, nr.33
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. STUDIO MIRA DESIGN S.R.L. Punct de lucru in mun. Ploiesti, str. Trei Ierarhi, nr.2, et. 2
Data elaborarii:	septembrie 2023
Faza:	Plan Urbanistic Zonal

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. Titan, nr. cad. **149185**.

Zona studiată (S=40353mp) cuprinde:

- terenul care a generat studiul (nr.cad. 149185, S=16500mp), in proprietatea beneficiarului TITAN LOGISTIC PARK SRL, dupa cum urmeaza:
- domeniul public – partial str. Titan, in suprafata de 3556mp;
- proprietate privata (nr.postal 26), in suprafata de 2500mp;
- proprietate privata – nr. cadastral 143901, in suprafata de 6750mp;
- proprietate privata – nr. cadastral 136059, in suprafata de 5000mp;
- proprietate privata – nr. cadastral 138968, in suprafata de 7467mp.

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

- schimbarea destinatiei functionale a terenului din zona TEa in zona ID;
- stabilirea edificabilului maxim;
- stabilirea indicatorilor urbanistici POT si CUT, specifici zonei ID.

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

- **Prevederi ale programului de dezvoltare a localității, pentru zona studiată**

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

- Planului Urbanistic General si R.L.U. al mun. Ploiesti .
- Ridicare topografica vizata OCPI
- Studiu geotehnic, verificat Af
- Studiu de fundamentare acces si circulatie in incinta
- Cercetarea pe teren a teritoriului studiat
- Documentatii de urbanism aprobate in zona:
 1. PUZ - Construire hala confectii tamplarie PVC aprobat prin HCL. 146/2007
 2. PUZ – Construire depozit desfacere mărfuri nealimentare aprobat prin HCL. 148/2007

Au fost obtinute urmatoarele avize/acorduri solicitate prin certificatul de urbanism nr. 330 din 04.04.2023:

- aviz apa/canalizare nr. 128 din 2.05.2023 – Apa Nova Ploiesti;
- aviz gaze naturale nr. 29439-318.675.570 din 28.04.2023 – Distrigaz Sud Retele;
- aviz energie electrica nr. 3010230426299 / 24.05.2023– Distributie Electrica SA;
- aviz IPJ Prahova nr. 210325 din 4.08.2023;
- aviz Comisia Municipala pentru Transport nr. 2064 din 11.08.2023
- Notificare DSP nr. 321 din 9.06.2023;
- Decizia APM nr. 53/8527 din 17.07.2023

2. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

- Accesibilitatea buna a amplasamentului si localizarea zonei in intravilanul Municipiului Ploiesti sustin ideea unei zone de industrie si depozitare;
- Zona amplasamentului studiat beneficiaza de accesibilitate buna, prin accesul la str. Titan;
- Modul de integrare a investitiei in zona se va realiza fara a produce disfunctionalitati la nivelul destinatiei functionale existente, investitia propusa imbunatatind imaginea urbana a zonei. In vecinatatea amplasamentului, au fost aprobate documentatii de urbanism care au avut ca obiect reglementarea unor zone cu destinatie industriala.

2.2. Încadrarea în localitate

- **Poziția zonei față de intravilanul localității**

Terenul care a generat prezentul studiu este localizat in intravilanul mun. Ploiesti, str. Titan. Se invecineaza cu :

nord	<ul style="list-style-type: none">• nr. cadastral 143901 () – teren cu constructii (locuinta P si anexa P)• nr. cadastral 138968 () – teren cu constructii (locuinta P si anexa P)
sud	<ul style="list-style-type: none">• proprietate privata (nr.postal 26) – teren cu constructii (locuinta P+1+M)• nr. cadastral 136059 – teren liber
est	<ul style="list-style-type: none">• domeniul public – str. Titan
vest	<ul style="list-style-type: none">• CF industriala a Petrotel Lukoil

Conform PUG Ploiesti, imobilul este situat in UTR E-16, in zona functionala TEa – zona culturi agricole si retele tehnico-edilitare, pentru care sunt stabiliti indicatorii urbanistici POT maxim = 40%, CUT maxim 1.5.



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

Zona studiată se afla în intravilanul mun. Ploiești, str. Titan. Zona este în curs de dezvoltare, având în vedere buna accesibilitate față de căile de comunicație rutieră.

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.

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

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

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

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

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

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

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

2.4. Circulația

Accesul se realizează din str. Titan (acces existent), drum asfaltat de categoria a III-a, ce învecinează amplasamentul la est.

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

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

În incinta studiată există un acces carosabil, amenajat – cale de rulare asfaltată, dar aflat în stare avansată de degradare. În incinta nu sunt amenajate circulații carosabile sau pietonale, terenul fiind liber de construcții.

2.5. Ocuparea terenurilor

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



Zona studiata are destinatia functionala TEa - zona culturi agricole si retele tehnico-edilitare, respectiv Ccr – cai de comunicatii rutiere.

- **Relaționări între funcțiuni**

Conform P.U.G. Ploiesti, zona este intravilan, iar vecinatatile au categorii de folosinta curti – constructii si destinatie functionala TEa – zona culturi agricole si retele tehnico-edilitare. Toate constructiile din imediata vecinatate au destinatia de locuinte individuale.

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

Procentul de ocupare al zonei este de aproximativ 20%, iar regimul de înălțime dominant este P+1-2, constructii rezidentiale, cu acoperis tip sarpana.

- **Aspecte calitative ale fondului construit**

Construcțiile din imediata vecinatate sunt locuinte cu regim de inaltime P-P+1/P+1-2, fara valoare arhitecturala deosebita; imaginea generala in zona este eterogena.

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

Zona studiata beneficiaza de echipare edilitara: alimentare cu apa, energie electrica, gaze naturale. Nu exista retea de canalizare.

- **Asigurarea cu spații verzi**

In zona studiata nu sunt spatii verzi amenajate corespunzator.

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

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

- **Principalele disfuncționalități**

- terenul se afla in zona functionala TEa - ce impiedica realizarea investitiei propuse.
- amplasamentul nu beneficiaza de canalizare menajera.
- imagine destructurata, lipsa investitiilor noi in zona.

2.6. Echipare edilitară

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

Terenurile studiate beneficiaza de echipare edilitara: alimentare cu apa, alimentare cu energie electrica, gaze naturale; nu exista canalizare menajera.

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.

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

2.8. Opțiuni ale populației

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

- schimbarea destinatiei functionale a terenului in proprietate pentru amplasarea unor constructii care să răspundă necesităților economice – hale depozitare si spatii conexe, ce pot adaposti diverse functiuni;



- 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.
- stabilirea indicatorilor urbanistici POT / CUT ;
- rezolvarea echipării edilitare corespunzătoare funcțiunii propuse.

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 stabil si lipsit de riscuri naturale; conform punctajului realizat in baza NP074 /2014, categoria geotehnica a terenului este 2 – risc geotehnic moderat. Apa subterana a este prezentain sol la adancimi peste 6m. Adancimea de inghet este de 0.80-0.90m.

3.2. Prevederi ale PUG

Conform P.U.G. Ploiesti, terenul studiat are destinatia functionala **TEa - zona culturi agricole si retele tehnico-edilitare**

Prin RLU aferent PUG sunt stabiliti urmasorii indicatori urbanistici pentru aceasta zona:

POT maxim = 40%, CUT maxim 1.5.

BILANT TERITORIAL - SITUATIA EXISTENTA	SUPRAFATA	%
TEa - zona culturi agricole si retele tehnico-edilitare	38216 mp	94.70
Ccr - cai de comunicatii rutiere	2137 mp	5.30
ZONA DE STUDIU	40353 mp	100.00

Conform P.U.Z. aprobat cu H.C.L. 148/2007, **profilul aprobat pentru str. Titan este :**

- Parte carosabila 2 x 3.50m
- Acostament 2 x 2.00m
- Spatiu verde 2 x 2.00m
- Ampriza drumului, conform profilului B-B este de 15m.

Regimul de alinere al constructiilor – 3m de la aliniament.

In prezent, str. Titan are o banda carosabila pe sens, marginite pe ambele parti de trotuare si spatii verzi - variabile.

In zona studiata, ampriza drumului existent este de 13.3 -14.8m.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Valorificarea amplasamentelor, 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 accesului și organizarea circulației în incintă, dar și reprofilarea drumului Str. Titan, astfel încât să se respecte cerințele din avizul de oportunitate nr. 1 din 22.02.2023, adaptate la situația din teren.

Se propune adaptarea profilului str. Titan la 4 fire de circulație, specific unei zone industriale, astfel:

- Parte carosabilă 4 x 3.50m
- Trotuar 2 x 1.0m
- Spațiu verde 2 x 1.0m

Ampriza drumului conform profilului A-A propus este de 18.0m.

Profilul este descentrat față de ax existent cu min 0.00 și max. 4.70m către terenul studiat. Pe zona de studiu profilul este descentrat față de ax existent cu min. 1.2 și max. 3.9. În dreptul N.C. 149185 axul este descentrat cu 3.10m către terenul studiat.

Se menține poziția accesului carosabil existent, ce va fi amenajat corespunzător, prin racordare simplă prin raze de 12m cu str. Titan, conform studiului de fundamentele acces și circulație în incintă atașat.

Partea carosabilă a aleilor din incintă este propusă să aibă următoarele lățimi: 6.00m (2 benzi, 1 bandă/ sens, l=3.00m/fiecare), 5.00m; respectiv 3.50m pentru aleile ce deservește zonele de parcare (1 bandă de circulație/ sens - l=5.00m respectiv 3.50m).

Calea de rulare din incintă este propusă să fie asfaltată conform sistem adaptat traficului. Pentru bună desfășurare a noii funcțiuni propuse, în incintă se propune amenajarea mai multor spații de parcare, dar și a unor platforme betonate care să permită manevrarea autovehiculelor ce transportă marfa.

Traficul generat de prezenta investiție este de aprox. 5 camioane cu remorcă MTMA 24t și 20 autovehicule/zi.

Aleile carosabile din incintă se propun să aibă dublu sens pentru circulația principală și unic sens pentru aleile ce deservește zonele de parcare. Pentru bună desfășurare a circulației, suprafața carosabilă va fi delimitată de borduri prefabricate din beton și vor fi amplasate indicatoare auto pentru organizarea traficului local, astfel: indicator acces interzis – zonă privată, indicator restricționare viteză maximă admisă în incintă la 30km/h la intrarea pe parcelă și indicator stop și obligatoriu la dreapta pentru asigurare la ieșirea de pe parcelă.

Pentru asigurarea securității, la intrarea pe parcelă se va realiza controlul accesului auto – în acest sens se propune să se amplaseze o cabină poartă și bariere restricționare trafic.

Pantele transversale și longitudinale proiectate pe platformele incintei se vor încadra între 1,0-2,5% și au rolul de a conduce apele de suprafață spre sistemul de colectare a apelor pluviale de pe platformele carosabile.

În incintă studiată se propune un total de 53 locuri de parcare, dintre care 51 locuri de parcare pentru autovehicule 2.5x5.0m, două locuri de parcare pentru persoane cu dizabilități (în procent de min. 4% din totalul parcarilor cf. Legislație în vigoare) 2.50m x 5.00m – prevăzut cu bandă de siguranță 1.20m.

Numărul de locuri de parcare necesar este conform HGR 525/1996 republicată, cu modificările și completările ulterioare, dar adaptat la necesarul real pentru funcțiunile propuse.

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

• OBIECTIVE NOI SOLICITATE PRIN TEMA PROGRAM

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

ID – zona industrie și depozitare

P.O.T.– procentul de ocupare a terenului se propune să fie maximum 50%

C.U.T.– coeficientul de utilizare a terenului se propune să fie de maximum 1.5 ;



Regimul de inaltime pentru constructii va fi de maxim P+2E, H max +12.0m.

Sp – zona spatii verzi de protectie

P.O.T.– procentul de ocupare a terenului se propune a fi maximum 10%

C.U.T.– coeficientul de utilizarea a terenului se propune a fi de maximum 0.1 ;

Regimul de inaltime pentru constructii va fi de maxim P, H max +4.5m.

Suprafata edificabila maxima se va incadra in retragerile minime:

3.0m fata de limita de sud

Min. 3.0 si max. 10.0m fata de limita de nord

Intre 5.6 si 9.3mm fata de limita vest, la limita zonei de siguranta CF:20m din ax fir de circulatie

Alinierea constructiilor : intre 16.7-27.2m de la aliniament **propus** la str. Titan, conform profil A-A propus; exceptie fac: constructia pentru cabina poarta si instalatiile aferente echiparii tehnico-edilitare.

BILANT TERITORIAL	SITUATIA EXISTENTA		REGLEMENTARI URBANISTICE	
ZONIFICARE FUNCTIONALA	SUPRAFATA	%	SUPRAFATA	%
ID - zona unitati industriale si depozitare	0 mp	0.00	13992 mp	34.674
Sp - spatii verzi de protectie	0 mp	0.00	2381 mp	5.900
TEa - zona culturi agricole si retele tehnico-edilitare	38216 mp	94.70	21312 mp	52.814
Ccr - cai de comunicatii rutiere	2137 mp	5.30	2668 mp	6.612
ZONA DE STUDIU	40353 mp	100.00	40353 mp	100.00

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

hale de productie/depozitare - constructie regim de inaltime P;

sedii de birouri – aferente fiecarei hale – regim de inaltime P

cabina poarta – regim de inaltime P

amenajare parcare, imprejmuire;

spatii verzi;

platforma depozitare temporara deseuri;

utilitati (bazin vidanjabil impermeabil, gospodarie apa incendiu, post trafo)

• **FUNCTIONALITATEA, AMPLASAREA SI CONFORMAREA CLADIRILOR**

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

Se propune amplasarea unor hale de productie si depozitare tinand cont de orientarea generala a terenului si de constructiile invecinate: conform plansei de mobilare atasate documentatiei, constructiile pentru depozitare vor fi amplasate pe zona de sud a amplasamentului, iar cele dedicate productiei – in zona posterioara a terenului, orientate pe latura de nord, pentru asigurarea confortului locuintelor invecinate .

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

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



Construcțiile halelor propuse vor avea structura de rezistență din stâlpi și grinzi metalice, cu fundații de tip pahar sub placa de beton armat. Pereții de închidere sunt realizați din panouri tip sandwich. Acoperisul va fi tip sarpanta, pe structura metalica.

Zonele de birouri vor fi realizate din cadre beton armat si zidarie caramida, cu acoperis tip terasa necirculabila.

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

Rețeaua de canalizare va fi realizată în sistem separativ în interiorul incintei, astfel:

- rețea pentru preluarea apelor menajere
- rețea pentru preluarea apelor pluviale de pe învelitorile clădirilor
- rețea de canalizare a apelor pluviale colectate de pe platformele de parcare.

Instalațiile exterioare de canalizare se vor realiza din teava PVC-KG pentru rețele exterioare pozate sub adâncimea de îngheț, într-un pat de nisip necoeziv.

La toate schimbările de direcție și la distanțe de maxim 60m în aliniament vor fi montate camine de vizitare.

Apele uzate menajere vor fi preluate printr-un sistem de conducte și camine de vizitare fiind transportate către bazinele vidanjabile propuse.

Soluția aleasă pentru rețeaua interioară de canalizare este cu conducte din PVC de tip KG pentru conductele montate îngropat sub placă și conducte din PVC de tip U pentru instalațiile montate deasupra plăcii de beton. Se va prevedea câte un racord de canalizare la fiecare spațiu /hala, urmând ca restul instalației interioare să se facă de către concesionari.

Apele pluviale de pe platforme (parcări autoturisme, drumuri de incintă) vor fi preluate printr-un sistem de guri de scurgere, conducte și camine de vizitare ca pe urmă să fie transportate cu ajutorul rețelei de incintă spre separatorul de hidrocarburi existent pentru a fi tratate. Separatorul de hidrocarburi va fi dotat cu decantor de namol, filtru coalescent. După tratarea prealabilă a apelor de ploaie posibil infestate cu hidrocarburi și unirea cu rețeaua pluvială curată, cele două rețele de canalizare pluvială vor fi racordate la un camin de racord comun, ce va deversa apă convențional curată în bazinul de retenție propus (bazin deschis) . Aceasta, ulterior, poate fi folosită la întreținerea spațiilor verzi din incintă.

După trecerea prin separatorul de hidrocarburi, parametrii apei filtrate se încadrează în NTPA 001 și respectă HG 188/2002.

Soluția de colectare ape pluviale de pe construcții este cea gravitațională. De pe învelitorile acestora, sistemul de jgheaburi și burlane vor conduce apa către terenul amenajat sau către spațiile verzi.

• ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICĂ

Construcțiile propuse vor fi prevăzute cu instalații electrice pentru iluminat normal, conform condițiilor locului de amplasare, și prize pentru consumatori uzuali (aparate electrocasnice și audiovizuale etc) și industriali.

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 imobile.

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 alternativa la bransamentul la rețeaua existentă, pe învelitorile viitoarelor construcții 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, zăpadă, chiciura).

Se propune un post de transformare amplasat pe zona de spații verzi.

• **ENERGIA TERMICĂ (APĂ CALDĂ MENAJERĂ ȘI ÎNCĂLZIRE/CLIMATIZARE)**

Agentul termic pentru **încalzirea birourilor** va fi asigurat de centrale termice amplasate la parterul corpurilor de birouri aferente fiecărei hale. Fiecare centrală termică va funcționa cu gaze naturale, și va fi echipată cu distribuitor pentru mai multe circuite de încălzire.

Agentul de răcire va fi asigurat de unități tip Chiller, care vor alimenta ventiloconvectoarele și unitatea de ventilare. Acestea vor fi amplasate, împreună cu CTA, la exterior.

Birourile vor fi prevăzute cu ventiloconvectoare pentru montaj deasupra tavanului fals. Aerul primar provenit de la CTA va fi distribuit prin tubulaturi de introducere (direct pe aspirația ventiloconvectoarelor) și evacuare.

Încalzirea halelor se va realiza cu tuburi radiante pe gaz, distribuite uniform pe suprafața halelor. Alimentarea cu gaze naturale se va face conform normelor în vigoare pentru instalații de utilizare.

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, platforme și trotuare de gardă sau echipamentele tehnico edilitare vor fi înierbate și plantate.

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 publica - domeniul public de interes local reprezentat de trama stradala respectiv de calea ferata industrială.

Proprietate privata - teren proprietate privata a persoanelor fizice/juridice .

Circulatia terenurilor

Pentru modernizarea str. Titan conform profilului A-A propus, se propune cedarea catre domeniul public a unei suprafete de teren de 125mp **pentru terenul reglementat N.C. 149185**.

4. CONCLUZII

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

Pentru administratia publica locala, amplasarea si dezvoltarea zonei, cu impact minim asupra mediului, este mai mult decat benefica atat pentru bugetele locale cat si pentru comunitate.

Analizand reglementarile enuntate in prezentul studiu, rezulta urmatoarele concluzii:

- imbunatateste caracterul general al zonei;
- concorda cu tipul celorlalte investitii din zona.

• CATEGORII DE COSTURI CE SE VOR SUPORTA DE INVESTITORII PRIVATI

- costurile aferente realizarii investitiilor propuse : constructii, amenajarea accesului si a retelei de circulatie interioara in zona reglementata, parcaje, spatii verzi etc.
- costurile aferente extinderilor de retele (bransamentele propuse) .

• 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 de arh. Mirela Craciun

