

PLAN URBANISTIC ZONAL – etapa de initiere
SCHIMBARE DESTINATIE FUNCTIONALA din L1b-subzona
locuinte individuale, si CM1b-subzona mixta de locuinte si
servicii complementare, in IS – ZONĂ COMERȚ ȘI SERVICII
in scopul:

Construire magazin "Penny." ce include magazin cu produse din carne si branzeturi, alei carosabile, pietonale, parcare,elemente semnalistica, imprejmuire, montare post trafo, bransamente utilitati si organizare de santier



Amplasament: Jud. Prahova, Mun. Ploiesti, str. Rudului, nr. 203-205, nr. cad. 147245

Borderou:

1. PIESE SCRISE

1.1	Foaie de capat
1.2	Borderou
1.3	Memoriu tehnic

2. PIESE DESENATE

Nr.	Denumire plansă	Scara	Nr plansa
1.	Incadrare in teritoriu	1:5000/10000	U01
2.	Situatia existenta	1:500	U02
3.	Reglementari urbanistice	1:500	U03
4.	Mobilare orientativa	1:500	U04

MEMORIU GENERAL

1.1. Date de recunoastere a investitiei

Titlu proiect:	PLAN URBANISTIC ZONAL SCHIMBARE DESTINATIE FUNCTIONALA din L1b-subzona locuinte individuale, si CM1b-subzona mixta de locuinte si servicii complementare, in IS – ZONĂ COMERȚ ȘI SERVICII in scopul: Construire magazin "Penny." ce include magazin cu produse din carne si branzeturi, alei carosabile, pietonale, parcare, elemente semnalistica, imprejmuire, montare post trafo, bransamente utilitati si organizare de santier
Amplasament:	Jud. Prahova, Mun. Ploiesti, str. Rudului, nr. 203-205, nr. cad. 147245
Beneficiar/ Investitor	SC REWE PROJEKTENTWICKLUNG ROMANIA SRL cu sediul in Jud. Ilfov, com.Stefanestii de Jos, str.Busteni,nr.7
Faza:	Studiu de oportunitate
Proiectantul general:	S.C. HAUSPLAN STUDIO SRL cu sediul in Municipiul Ploiesti, Str.Rudului, nr. 14A, Cod postal 100024, Judetul Prahova.

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 aceasta etapa, zona studiată propusa ($S=8470\text{mp}$) cuprinde:

- terenul care a generat studiul (nr.cad. 147245, $S=5229\text{mp}$), in proprietatea beneficiarului REWE PROJEKTENTWICKLUNG ROMANIA SRL
- domeniul public – partial str. Rudului, in suprafata de 1679.6mp ;
- domeniul public – partial str. Depoului, in suprafata de 1561.4mp

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;
- schimbarea destinatiei functionale a terenului reglementat anterior in "PUZ Zona Garii de Vest – artera de legatura Sud-Vest" aprobat prin HCL 112/2015 si care a fost impartit in doua zone functionale;
- reglementarea accesurilor in incinta, corelate cu documentatiile de urbanism aprobate / documentatiile tehnice in curs de executie;
- Identificarea posibilitatilor de edificare traduse prin indicatori urbanistici si a posibilitatilor de asigurare a echiparii tehnico-edilitare adecvate.

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

Datorita buneii accesibilitati si pozitionari fata de arterele majore de circulatie, este necesara in zona dezvoltarea unor investitii din zona serviciilor dedicate populatiei. Atât proprietarii particulari (persoane fizice si juridice) alături de administrația publica locala optează pentru reconfigurarea functionala a zonei studiate in vederea optimizarii ocuparii terenurilor/construcțiilor si valorificarii economice a acestora.

In zona studiata exista aprobata documentatia pentru modernizare str. Depoului – documentatie PTDE pentru executie („Asigurarea mobilității traficului prin prelungirea legăturii rutiere și de transport public între Gara de Sud și Gara de Vest (strada Libertății), inclusiv lucrări de reabilitare a domeniului public al piețelor gărilor - Etapa II, COD SMIS 330456”).

1.3. Surse documentare

Intocmirea prezentei documentatii a fost precedata de analiza urmatoarelor studii si proiecte intocmite anterior :

- Planul Urbanistic General si R.L.U. al mun. Ploiesti
- Ridicare topografică sc. 1:500;
- Studiu geotehnic;
- Cercetarea pe teren a teritoriului studiat
- Documentatii de urbanism: "PUZ Zona Garii de Vest – artera de legatura Sud-Vest" aprobat prin HCL 112/2015 (privind modificare si prelungire PUZ)
- Documentatie tehnica pentru atribuire contract executie: „Asigurarea mobilității traficului prin prelungirea legăturii rutiere și de transport public între Gara de Sud și Gara de Vest (strada Libertății), inclusiv lucrări de reabilitare a domeniului public al piețelor gărilor - Etapa II, COD SMIS 330456”

2. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

- Zona amplasamentului studiat beneficiaza de accesibilitate buna, prin deschiderea la str. Depoului – artera propusa pentru modernizare; de asemenea, terenul beneficiaza de acces din str. Rudului;
- In zona lipsesc dezvoltarile dedicate serviciilor; singura dotare este reprezentata de incinta benzinariei din vecinatate si vulcanizarea cu acces din str. Rudului.
- 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.

2.2. Incadrarea in localitate

Terenul care a generat prezentul studiu este localizat in intravilanul mun. Ploiesti, str. Rudului, nr. 203-205.

Terenul studiat, in suprafata de 5229mp din masuratori in proprietatea beneficiarului, conform contractului de vanzare-cumparare anexat.

Vecinatati:

- la nord: nr. cad. 137688, proprietate privata-str. Stindardului 26
- la sud: domeniu public – str. Depoului (nr.cad. 144807)
- la vest: nr. postal 203-205 din str. Rudului, nr. cad. 129987
- la est: nr. cad. 136783, 126170, proprietate privata-str. Stindardului 26

Coordonatele Stereo 70 ale punctelor de contur ale terenului care a generat studiul:

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	380885.962	580174.497	6.611
2	380890.516	580179.290	29.636
3	380870.087	580200.760	30.740
4	380847.173	580221.252	40.189
5	380868.177	580255.515	29.557
6	380897.731	580255.129	13.843
7	380911.564	580254.604	12.744
8	380911.517	580267.348	15.720
9	380911.649	580283.067	15.443
10	380913.081	580298.443	13.340
11	380899.744	580298.733	5.351
12	380894.405	580299.092	0.343
13	380894.405	580298.749	0.754
14	380893.653	580298.798	0.343
15	380893.653	580299.141	8.333
16	380885.339	580299.701	1.532
17	380885.503	580301.224	9.263

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
18	380876.277	580302.055	17.137
19	380874.390	580285.022	7.509
20	380866.939	580285.950	23.205
21	380843.883	580288.577	9.144
22	380834.866	580290.095	9.485
23	380832.800	580280.838	1.130
24	380832.554	580279.735	5.832
25	380831.087	580274.091	6.725
26	380829.199	580267.636	20.433
27	380822.581	580248.304	3.468
28	380821.440	580245.029	21.932
29	380814.223	580224.318	8.698
30	380811.659	580216.007	2.787
31	380810.837	580213.344	15.994
32	380826.489	580210.056	17.441
33	380843.311	580205.451	22.211
34	380864.435	580198.589	5.279
35	380868.419	580195.126	27.080

Suprafata=5229mp

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

Zona studiată se află în intravilanul mun. Ploiești, cu deschidere la str. Rudului și la str. Depoului. Zona este în curs de dezvoltare, având în vedere buna accesibilitate față de caile de comunicație rutieră.

Terenul studiat se află în de sud a municipiului, care în prezent este deficitara din punct de vedere al existenței serviciilor dedicate populației din zona .

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

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

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

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 $a_g = 0.35g$ și $T_c = 1.6$ sec. conform normativului P100/1-2013.

2.4. Circulația

Amplasamentul este situat de-a lungul str. Depoului, pe sensul de mers dinspre Gara de Sud către Gara de Vest. Există de asemenea posibilitate de acces carosabil din str. Rudului.

Conform PUZ aprobat prin HCL 112/2015, str. Depoului va avea o ampriza de 18.0m, ce va cuprinde câte două benzi de circulație pe sens de 3.40m fiecare, trotuare pe ambele părți .

Conform documentației tehnice pentru executia modernizării str. Depoului, profilul transversal aplicabil în zona studiată este de o bandă carosabilă pe sens, trotuare , piste de biciclete și spații verzi pe ambele părți.

În prezent, str. Depoului este o stradă de categoria III-a, cu parte carosabilă 8.0m (câte o bandă de circulație pe sens), acostamente / trotuare laterale și spații verzi cu lățime variabilă .

Conform PUG Ploiești în vigoare, str. Rudului va avea un profil de ce cuprinde 2 benzi carosabile pe sens, spații verzi și trotuare pe ambele părți, în ampriza propusă de 28m.

În prezent, str. Rudului are o ampriza de 15.8 – 17.8m, cu o bandă carosabilă pe sens și trotuare cu lățimi variabile pe ambele părți.

Pe str. Rudului exista amenajata statie/refugiu pentru mijloacele de transport in comun cu o lungime de 30m; pe str. Depoului, prin proiectul de modernizare este propusa statie pentru mijloacele de transport in comun cu o lungime de 40m (fara refugiu); in prezent, exista indicator pentru curse speciale, in vecinatate cu sediul RBC.

Zona este direct accesibilă prin intermediul rețelei stradale și a serviciilor de transport în comun, puse la dispoziție de T.C.E. Ploiești, din majoritatea zonelor municipiului Ploiești.

2.5. Ocuparea terenurilor

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

Terenul care a generat prezentul studiu este liber de constructii.

Terenul se invecineaza direct cu statie distributie carburanti, echipata cu skid gpl – catre est, catre nord exista anexe cu specific industrial ale Apa Nova Ploiesti, iar catre nord cu locuinte individuale.

- **Relaționări între funcțiuni**

Conform P.U.G. Ploiesti, zona este intravilan, iar vecinatatile au categorii de folosinta curti – constructii si destinatie functionala Lm – locuinte si functiuni complementare si CM1b – subzona mixta locuinte si servicii complementare. In imediata vecinatate exista locuinte individuale, iar catre est - statia de distributie carburanti, echipata cu skid gpl, si catre nord - anexe cu specific industrial ale Apa Nova Ploiesti.

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

Procentul de ocupare al zonei este de aproximativ 50%, iar regimul de înălțime dominant este P+1-2; constructiile rezidentiale reprezinta volume mici, simple, cu acoperis tip sarpanta; benzinaria, impreuna cu anexele si vulcanizarea sunt constructii cu arhitectura industrială, specifica functiunii adapostite, cu inchideri din panouri metalice aparente si acoperis tip terasa.

- **Aspecte calitative ale fondului construit**

Din punct de vedere al aspectului arhitectural, imaginea generala este destructurata prin lipsa investitiilor publice/private; modul de ocupare a terenului este izolat, constructiile sunt retrase de la aliniament, fara a crea fronturi continue.

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

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

Zona este direct accesibilă prin intermediul rețelei stradale și a serviciilor de transport în comun, puse la dispoziție de T.C.E. Ploiești, din majoritatea zonelor municipiului Ploiești.

Singurele servicii pentru populatie sunt reprezentate de statia de distributie carburanti – dotata cu spalatorie auto si skid gpl, si vulcanizarea cu acces din str. Rudului.

- **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**

- apartenenta terenului la doua zone functionale, ceea ce implica necesitatea elaborarii PUZ pentru autorizarea obiectivului propus;
- existenta retelei de alimentare cu apa a obiectivului de pe str. Depoului nr. 18 (sediul RBC), ce strabate amplasamentul si care va trebui deviata;
- existenta statiei de autobuz pe str. Rudului, in dreptul accesului propus – refugiu necesar a fi relocat;
- propunerea statiei de autobuz in dreptul amplasamentului (propunere prin proiectul „Asigurarea mobilității traficului prin prelungirea legăturii rutiere și de transport public între Gara de Sud și

Gara de Vest (strada Libertății), inclusiv lucrări de reabilitare a domeniului public al piețelor gărilor - Etapa II, COD SMIS 330456" – propusa pentru relocare;

- vecinatatea cu skid-ul GPL al benzinăriei RBC, care generează o zonă de protecție de 50m, conform NP-037/99, Tabel 4.

- PUG Ploiesti in vigoare nu mai corespunde realităților și nevoilor actuale de dezvoltare urbanistică ale orașului.

2.6. Echiparea edilitară

Terenul studiat beneficiază de echipare edilitară completă: alimentare cu apă, canalizare menajeră și pluvială, alimentare cu energie electrică, gaze naturale, telefonizare. Există pe teren două rețele de alimentare cu apă: una care traversează aleea de acces spre str. Rudului, iar cealaltă reprezintă bransamentul de alimentare cu apă pentru nr.cad. 136783.

2.7. Probleme de mediu

Factorii de poluare în sunt provocați de circulația rutieră de pe străzile adiacente.

Dezvoltarea obiectivului creează premise pentru protecția mediului cu condiția respectării prevederilor din avizele ce vor fi solicitate, referitoare la realizarea investiției, 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 – supermarket Penny.
- Analizarea situației existente pe teren la data întocmirii prezentei documentații, corelând condițiile particulare generate de amplasament și de vecinătățile existente, cu cerințele funcționale ale datelor de temă solicitate de beneficiar;
- integrarea funcțiunii propuse în cadrul zonei funcționale propuse, a condițiilor generale de realizare pe teren a construcției propuse.
- reglementarea acceselor carosabile în incintă;
- stabilirea indicatorilor urbanistici POT / CUT ;
- rezolvarea echipării edilitare corespunzătoare funcțiunii propuse.

3. REGLEMENTARI - PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Ridicarea topografică ce cuprinde amplasamentul și vecinătățile prezintă un teren plan, dar cu cota generală fiind apropiată de cota drumurilor adiacente.

Studiul geotehnic concluzionează pozitiv teritoriul:

- terenul se prezintă în condiții maxime de constructibilitate, sectorul nefiind afectat de fenomene de alunecare, eroziune sau alte fenomene geologice care să pună în pericol stabilitatea obiectivului;
- în forajele efectuate, nu au fost interceptate infiltrații ale apelor subterane;
- adâncimea maximă de îngheț conform STAS 6054/77 este 0.8-0.9m
- din punct de vedere seismic, perimetrul studiat se încadrează în zona având parametri seismici $T_c=1.6\text{sec}$, $IMR=100\text{ani}$, valoarea $a_g = 0.35g$.

Din studiile de fundamentare ale PUG Ploiesti și al situației existente în teren reiese faptul că zona nu este predispusă unor fenomene sau acțiuni care să împiedice construirea.

Studiul de circulație va fi elaborat în faza de elaborare PUZ; în această fază a proiectului, se propune racordarea drumurilor de incintă cu raze de 6m – la str. Rudului, respectiv 12m – la str. Depoului; în planșele prezentate sunt ilustrate circulația interioară și amenajarea parcarilor.

3.2. Reglementări ale documentațiilor de urbanism aprobate / avizate

Conform P.U.Z. aprobat prin HCL 112/2015, terenul ce face obiectul prezentului studiu este situat în UTR S-2, parțial în zona L1b - locuințe individuale cu regim de înălțime maxim P+2, parțial în subzona CM1b – subzona mixtă de locuințe și servicii complementare, respectiv V4b – culoare/ fasii de protecție față de infrastructura tehnică - interdicție definitivă de construire (spațiu verde aferent străpungerii aprobate prin același PUZ).

INDICATORII URBANISTICI MAXIMALI APROBAȚI PRIN PUZ SUNT:

CM1b: POT maxim 40%, CUT maxim 1.4 (Rh maxim P+4)

L1b: POT maxim 35%, CUT maxim 1.0 (Rh maxim P+2)

ALINIAMENTUL PROPUȘ:

- la 14m față de ax str. Depoului
- la 14m față de ax str. Rudului

ALINIAREA CONSTRUCȚIILOR - la min. 5m față de aliniament

EDIFICABIL MAXIM:

- retragere față de limita laterală către est de min. 3m;
- retragere față de limita laterală către vest (limita către incintă Apa Nova) de min. 3m;
- retragere față de limita posterioară (limita posterioară către locuințe) de min. 5m;
- retragere față de limita posterioară (limita către incintă Apa Nova) de min. 5m.

ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ SITUAȚIA EXISTENTĂ, conform PUZ- Zona Gării de Vest – artera de legătură Sud-Vest -HCL 112/2015 și PUG în vigoare		SUPRAFAȚĂ		%
CM1b – subzona mixtă (locuințe și servicii complementare)	nr.cad. 147245	3292,1	mp	38,87
L1b – locuințe individuale și servicii complementare		1904,7	mp	22,49
V4b - Culoare/ fasii de protecție față de infrastructura tehnică; interdicție definitivă de construire		2,5	mp	0,03
CR - cai de comunicații rutiere	nr.cad. 147245	29,7	mp	0,35
	str. Rudului	1679,6	mp	19,83
	str. Depoului	1561,4	mp	18,43
SUPRAFAȚĂ STUDIATĂ:		8470,0	mp	100,00

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 investiția propusă.

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

3.4. Modernizarea circulației

a) reglementări ale cailor de comunicație și transporturi aferente str. Depoului:

Conform PUZ aprobat prin HCL 112/2015, str. Depoului are o ampriza de 18m, ce va cuprinde cate doua benzi de circulatie pe sens de si trotuare pe ambele parti .

Conform documentatiei tehnice pentru executia modernizarii str. Depoului, profilul transversal aplicabil in zona studiata (tronson III, km 1+300 – km 3+060) este de o banda carosabila pe sens, trotuare si spatii verzi pe ambele parti.

Avand in vedere ca profilul proiectat pentru executia modernizarii str. Depoului este diferit fata de cel aprobat prin PUZ – Zona Garii de Vest – artera de legatura Sud-Vest, propunem aprobarea acestuia, conform plansei de reglementari atasate:

Profil 3-3 (extras din documentatia tehnica incarcata pe SEAP-cod SMIS 330456):

- Parte carosabila 2 x 5.5m
- Spatiu verde 2 x 1.5m
- Pista biciclete 2 x 1m
- Trotuar 2 x 1m

Prin proiectul de modernizare s-a propus amplasarea statiilor de transport in comun in dreptul proprietatii analizate (la momentul proiectarii acesta fiind neexploatat), cu o lungime de 40m, fara refugiu, iar in prezent, este necesara relocarea acestora.

Profil 4-4 (extras din documentatia tehnica incarcata pe SEAP-cod SMIS 330456)

- Parte carosabila 2 x 5.5m, din care 2 x 2.5m marcaj statie autobuz/troleibuz
- Statie de asteptare 2 x 2m
- Pista biciclete + trotuar 2 x 1.5m

b) reglementari ale cailor de comunicatie si transporturi aferente str. Rudului:

Conform PUG Ploiesti in vigoare, str. Rudului are o ampriza de 28m, ce cuprinde 2 benzi carosabile pe sens, spatii verzi si trotuare pe ambele parti.

In prezent, str. Rudului are o ampriza de 15.8 – 17.8m, cu o banda carosabila pe sens si trotuare cu latimi variabile pe ambele parti.

Avand in vedere faptul ca reglementarile referitoare la caile de comunicatii aprobate prin PUG in vigoare din anul 1999 nu si-au produs efectul, tesutul construit nu permite largirea profilului existent si nu au fost demarate proceduri pentru realizarea acestuia, propunem mentinerea profilului existent.

Profil 7a-7a propus:

- Parte carosabila 2 x 4.6-4.9m
- Trotuar 2 x 3.6/3.9m

Pe str. Rudului exista amenajata statie/refugiu pentru mijloacele de transport in comun cu o lungime de 30m.

Se propune relocarea acesteia la distanta de 26.50m de aceasta, pentru realizarea accesului cu racordare directa si continuitatea trotuarului.

Profil 7b-7b propus:

- Parte carosabila 2 x 4.6-4.9m, din care 2.3m refugiu statie autobuz
- Statie de asteptare 2 x 2m
- Pista biciclete + trotuar 2 x 1.5m

c) reglementari acces carosabil in incinta

Accesul auto si pietonal in incinta viitorului centru comercial Penny se face atat din str. Rudului pe latura de nord-vest a proprietatii - acces secundar, doar intrare, realizat in sens unic, cat si din str. Depoului pe latura de Sud a terenului studiat, acces principal in incinta de intrare-iesire realizat in dublu sens.

Accesul propus din Strada Rudului in incinta va fi realizat cu racordare directa cu raze de 6.00m de o parte si de alta si va avea o latime de 4.50m. Accesul este realizat in sens unic, doar intrare din Strada Rudului in incinta viitorului centru comercial Penny.

Accesul se continua in incinta cu un drum de acces cu latimea de 4.50m pana in zona locurilor de parcare amenajate la sol.

Pentru mentinerea continuitatii pietonale se va realiza o trecere de pietoni marcata si semnalizata corespunzator planului de situatie. Pe zona de traversare pietonala bordura este coborata la nivelul partii carosabile.

Strada Depoului in prezent este o strada de categoria III-a, cu parte carosabila 8.0m (cate o banda de circulatie pe sens), acostamente / trotuare laterale si spatii verzi cu latime variabila.

Conform documentatiei tehnice pentru executia modernizarii str. Depoului, profilul transversal aplicabil in zona studiata este de 18.00m, ce contine carosabil de 11.00m (cate o banda carosabila pe sens cu latimea de 5.50m), spatii verzi cu latimea de 1.50m, trotuare si piste de biciclisti cu latimea de 1.00m fiecare, de o parte si de alta. In zona statiilor de autobuz propuse pe str. Depoului, marcate pe carosabil, profilul transversal va cuprinde de la marginea partii carosabile zona de amenajare statii cu latimea de 2.00m din trotuar si 1.50m trotuar si pista biciclisti.

Accesul propus din Strada Depoului in incinta va fi realizat cu racordare directa cu raze de 12.00m de o parte si de alta si va avea o latime de 10.00m, acces realizat in dublu sens astfel incat sa permita accesul, atat al autovehiculelor de marfa, cat si al autovehiculelor clientilor si angajatilor magazinului.

Pentru siguranta circulatiei pietonale in zona accesului este realizata o trecere de pietoni marcata si semnalizata corespunzator prin indicatoare de circulatie si marcaje la sol. Pe zona de traversare pietonala bordura este coborata la nivelul partii carosabile.

Drumurile interioare vor avea o latime cuprinsa intre 4.50-8.00m fiind realizate in sens unic sau dublu sens, dupa caz, circulatia in incinta fiind reglementata prin marcaje la sol si indicatoare de circulatie conform planului de situatie propus.

In incinta se va realiza o zona de parcare pentru clienti, amenajate conform Normativului P-132/1993, în conformitate cu prevederile Hotararii Guvernului nr. 525/1996, Anexa 5. Din numar total al locurilor de parcare, 4% sunt rezervate persoanelor cu deficiente locomotorii. Deasemenea, se vor amenaja locuri de parcare pentru familie. Numar total locuri parcare este de 56 locuri, din care 2 locuri pentru persoane dizabilitati, 2 locuri pentru „mama si copilul” si 2 locuri pentru vehiculele electrice.

Apele pluviale de pe platformele carosabile din incinta vor fi conduse prin pante longitudinale si transversale catre punctele de minim, unde se vor realiza guri de scurgere racordate la canalizarea proiectata din incinta. Apele pluviale de pe parcarile si trotuare vor fi conduse catre gurile de scurgere propuse, iar in spatiile verzi se vor infiltra ; la baza rampei de aprovizionare se va monta o rigola carosabila din beton pentru preluarea apelor pluviale.

Apele pluviale poluate preluate prin guri de scurgere si rigola carosabila în reseaua de canalizare și trecute prin separatorul de nămol și produse petroliere propus, urmand a fi descarcate in reseaua de canalizare pluviala existenta in zona amplasamentului.

3.5. Zonificare functionala – reglementari, bilant teritorial, indicatori urbanistici

• UTR S-2

ISc – zona comert si servicii

POT maxim 40%, CUT maxim 1.4

Regim de inaltime maxim P+4

V4b - culoare/fasii de protectie fata de infrastructura tehnica; interdictie definitiva de construire

CR – cai de comunicatie si transporturi

ALINIAMENTUL se mentine catre ambele strazi:

- la 12.0m fata de ax str. Depoului

- la 9m fata de ax str. Rudului

ALINIAREA CONSTRUCTIILOR

- 14m fata de ax str.Depoului, respectiv 5m fata de aliniament (in RLU aferent PUZ se propune instituirea unor exceptii la alinierea propusa privind echipamentele edilitare si elementele de semnalistica);
- constructiile noi se vor alinia la cele existente

EDIFICABIL MAXIM:

- retragere fata de limita laterala catre est de min. 3m;
- retragere fata de limita laterala catre vest (limita catre incinta Apa Nova) de min. 2m;
- 0m fata de limita de proprietate catre vest (catre nr.cad. 129987)
- retragere fata de limita posterioara (limita posterioara catre locuinte) de min. 5m;
- retragere fata de limita posterioara (limita posterioara catre incinta Apa Nova) de min. 3m.

BILANT TERITORIAL	SITUATIA EXISTENTA				REGLEMENTARI URBANISTICE		
ZONIFICARE FUNCTIONALA		SUPRAFATA		%	SUPRAFATA		%
Cm1b – subzona mixta (locuinte si servicii complementare)	nr.cad. 147245	3292,1	mp	38,9	----	mp	----
L1b – locuinte individuale si servicii complementare		1904,7	mp	22,5	----	mp	----
V4b - Culoare/ fasii de protectie fata de infrastructura tehnica; interdictie definitiva de construire		2,5	mp	0,03	2,5	mp	0,03
C - cai de comunicatie si transporturi	nr.cad. 147245	29,7	mp	0,35	0	mp	----
	str. Rudului	1679,6	mp	19,83	1679,6	mp	19,83
	str. Depoului	1561,4	mp	18,43	1561,4	mp	18,43
IS - zona comert si servicii	nr.cad. 147245	0	mp	----	5226,5	mp	61,71
ZONA DE STUDIU		8470,0	mp	100,0	8470,0	mp	100,0

In baza considerentelor prezentate mai sus: se propune amenajarea incintei pentru amplasarea unui spatiu comercial Penny.

Elementele definitorii ale acestei amplasari sunt:

- retragerea impusa prin PUZ de 14m fata de ax str. Depoului, respectiv 5m fata de aliniament
- retragere fata de limita laterala catre est de min. 3m;
- retragere fata de limita laterala catre vest de min. 2m;
- retragere fata de limita posterioara (limita posterioara catre locuinte) de min. 3m;
- retragere fata de limita posterioara (limita posterioara catre incinta Apa Nova) de min. 3m.

In aceasta faza de proiectare, constructia propusa va fi amplasata la:

- 19.9m fata de limita catre str. Depoului
- 2.2m fata de limita de vest – catre incinta Apa Nova
- 5.0m fata de limita de nord – catre nr.cad. 137688 si catre nr. postal 26-str. Stindardului
- 4.7m fata de limita laterala est – catre locuinte individuale
- 6.3m fata de limita de sud - catre nr. cadastral 136783 (sediu RBC)

Investitia propusa reprezinta un magazin pentru vanzare en-detail, in cadrul caruia sunt delimitate diferitele zone functionale:

- zona de intrare-iesire din zona caselor de marcat, spatiu salii de vanzare organizat pe sortimente (marfuri alimentare si nealimentare + zona magazine pentru produse din carne si branzeturi organizata cu lazi frigorifice)
- spatiu de sortare a marfurilor dupa receptionarea acestora, cu functiunile conexe: rampa de acces, camera frigorifica, spatiu depozitare masina de curatenie

- spații social – administrative (grup sanitar pentru personalul de deservire, vestiare, cameră odihnă personal, birou șef magazin)
- spații tehnice
- camera receptie marfa, ca spatiu tampon de acces in spatiile de preparare – zona magazin cu produse din carne si branzeturi;
- spatiu de pregatire a marfurilor dupa receptionarea acestora, cu functiunile conexe: camera frigorifica carne - supermarket, camera frigorifica branzeturi, camera frigorifica mezeluri, camera pregatire carne, camera pregatire mezeluri si branzeturi, spatiu preparare.

In aceasta faza a proiectului, se estimeaza urmatoarele suprafete :

S construita parter = S desfasurata = 1495.8mp

H maxim +5.35m de la cota 0.00 a pardoselii / cota terenului amenajat.

Integrarea si amenajarea propusa armonizeaza cu functiunea propusa: se vor utiliza finisaje in culori deschise, tamplarii cu proprietati izolante, acoperis tip terasa – necirculabila.

Finisajele exterioare sunt proiectate după cum urmează:

- **Pereți exteriori** - panouri sandwich tip Kingspan Karrier (profil exterior 0.75mm / profil interior 0.5mm), culoare alb RAL 9010, 10/16cm grosime.
- **Socul** va fi finisat cu tencuială decorativă tip Baumit SilikonTop culoare similar RAL7016, gri antracit pe suport polistiren extrudat 5cm grosime fixat cu adeziv hidraulic sau poliuretan și diblu ciupercă .
- **Perete cortina tip Schuco FW 50+**, cu montanți verticali și rigle orizontale din aluminiu, vopsite culoare gri, RAL 7016, cu capac spre exterior.
- **Atic** decorativ realizat din tabla de oțel cu lățime variabilă, culoare gri RAL 7016;
- **Învelitoare** din membrană hidroizolatoare de PVC tip Sika - gri;
- **Uși metalice** tip Hormann vopsite electrostatic culoare gri RAL 7016;
- **Copertina zonei de acces** este placata cu lamele din tabla de oțel lamele de placare din tablă de oțel tip Lamella Groove 20 /Hoesch Siding Plus 200 N, cu lățimea de 20cm, culoare gri RAL 7016. Primele doua randuri pe verticala vor fi culoare rosu RAL 3020. Intradosul copertinei este alcătuit din acelasi tip de lamele de placare, culoare gri RAL 7016. Copertina face parte structural din volumul întregii clădirii, având învelitoare cu aceleași specificații ca și cea a spațiilor interioare ale clădirii, accesul fiind marcat printr-un windfang.
- **Elemente de semnalistica in incinta:**
 - totem cu 3 fete vizibile, inaltime 20m; va fi pozitionat adiacent accesului de pe str. Depoului;
 - panouri publicitare cu afisaj 5x1.85m (3 panouri pe latura de nord – catre incinta Apa Nova, un panou adiacent platformei grupului electrogen, un panou pe latura de est-catre nr.cad.137683)
 - portal/cadru ce cuprinde caseta specifica semnalisticii magazinului (caseta 2x2m), cu inaltime maxima de 4.70m, pozitionata la acces din str. Rudului

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare - utilitati

- **Alimentarea cu apa rece**

Alimentarea cu apa rece se va face din rețeaua locala existenta pe str. Rudului. Solutia de alimentare cu apa a obiectivului se va alege în functie de avizul de specialitate, comparat cu necesarul de apa pentru noua investitie.

Se va realiza devierea rețelei interioare, astfel incat investitia sa nu fie afectata.

- **Canalizarea menajera si canalizarea pluviala**

În interiorul constructiei propuse, instalația de canalizare se va proiecta cu rețele separate conform normativ I.9–2015, în funcție de natura apelor colectate și anume:

- ape meteorice;
- ape uzate menajere;

Instalații interioare de canalizare pluvială

Pentru colectarea si evacuarea apelor pluviale se va folosi sistemul de drenare pentru acoperișuri Geberit Pluvia, care este bazat pe un sistem de aspirație cu presiune negativă.

Sistemul este compus din receptori de terasă, țevi și fittinguri realizate din HDPE Geberit. Sistemul este compus din doua colectoare orizontale care vor prelua receptorii și doua coloane verticale cu deversare în canalizarea exterioară. Se vor prevedea mufe antifoc pentru tronsoanele de conductă Geberit Pluvia ce traversează pereți antifoc.

Instalații exterioare de canalizare pluvială

În incintă sunt propuse doua rețele de canalizare pluvială, și anume:

- rețea de canalizare ape pluviale poluate (ape preluate de pe platformele betonate, platformele pietonale, parcaje);
- rețea de canalizare ape pluviale conventional curate (ape preluate de pe clădire).

Apele pluviale potențial poluate sunt preluate prin guri de scurgere în rețeaua de canalizare ape pluviale și trecute prin separatorul de nămol și produse petroliere propus, urmând a fi descarcate în rețeaua de canalizare pluvială existentă în zona amplasamentului.

Calitatea apelor epurate prin separator se încadrează în limitele indicatorilor de calitate, prevăzute în normativul NTPA-001/2002 ("Normativul privind condițiile de evacuare a apelor uzate în rețelele de canalizare ale localităților"). Conform prospectelor furnizorului de utilaj concentrația maximă de hidrocarburi evacuate nu va depăși 5 mg/l.

Se vor utiliza guri de scurgere echipate cu gratar și ramă carosabile (pentru trafic greu), cu parafrunzar și cu depozit nisip. Racordul gurilor de scurgere se realizează cu conducte din tuburi de PVC-KG, Dn 160 mm în cămine de vizitare.

Rețeaua de canalizare pluvială din incintă se va realiza cu tuburi din PVC-KG cu diametre Dn 160mm- Dn 250mm. Căminele de vizitare se amplasează la intersecții, schimbare direcție și în aliniament; se vor folosi cămine monobloc din polietilenă, acoperite cu ramă carosabile din fontă pentru clasa de sarcină D40 tf.

Instalații interioare de canalizare menajeră

Instalația de canalizare menajeră aferentă imobilului asigură colectarea și evacuarea apelor uzate menajere provenite de la obiectele sanitare din clădire într-un sistem vertical și orizontal de scurgere. În sistemul de canalizare exterioară sunt evacuate următoarele categorii de ape uzate:

- ape uzate menajere provenite din funcționarea tuturor obiectelor sanitare inclusiv a WC-urilor;
- ape uzate menajere cu conținut de grasimi provenite din funcționarea spalatoarelor;
- ape de condens provenite din funcționarea aparatelor de condiționare;

Apele uzate menajere de la obiectele sanitare sunt colectate prin intermediul coloanelor verticale și direcționate către colectori orizontali montați îngropat sub cota 0.00 după care sunt direcționate către rețeaua de canalizare exterioară.

Tubulaturile pentru canalizarile menajere se vor monta astfel :

- în pereți de gipscarton sau în șapă, legăturile la obiectele sanitare;
- în ghene închise, cu posibilitatea de vizitare în dreptul piesei de curățire, coloanele verticale;

Condensul provenit de la aparatele de climatizare se va prelua prin conducte din PP conform planurilor și se va dirija către coloana de condens și către coloanele de ape uzate.

Pentru preluarea canalizării menajere cu posibile grasimi (vitrine frigorifice, cuptoare, vaporizatoare, unități de climatizare, sifoane și spalatoare zona magazin cu produse din carne și branzeturi), s-au realizat două trasee distincte de canalizare sub cota 0,00 , realizate cu tuburi de canalizare PVC-KG, ce vor fi racordate la separatoarele de grasimi montate la imediată ieșire din clădirea respectându-se cerințele de mediu.

Apele accidentale de pe pardoseala spațiului tehnic se vor colecta cu ajutorul unui sifon de pardoseală. Sistemul de scurgere va fi prevăzut cu puncte de curățire amplasate în zone ușor accesibile atât în plan vertical (coloane verticale) cât și în plan orizontal (colectoare orizontale).

Instalații exterioare de canalizare menajeră

Apele uzate menajere vor fi evacuate prin deversare gravitațională cu descarcare directă în rețeaua locală existentă pe str. Depoului.

Apele uzate menajere incarcate cu grasimi, înainte de descărcarea în canalizarea din incintă, vor trece prin 2 separatoare de grasimi și reținere nămol (SG1-magazin cu produse din carne si branzeturi si SG2-magazin Penny); separatoarele sunt din polietilena, Euro G-NS4.

- **Alimentarea cu energie electrica**

Sursa de baza pentru alimentarea cu energie electrica va fi rețeaua de distributie locala din zona, prin intermediul unui post de transformare propus in incinta.

Lucrarile de alimentare cu energie electrica vor fi realizate de furnizor în urma achitarii de catre beneficiar a taxei de racordare.

Ca alternativa la bransamentul la rețeaua existenta, pe invelitoare se vor monta panouri formate din celule fotovoltaice . Modulele fotovoltaice vor fi asezate pe sine lestate pe invelitoare, si vor respecta azimutul si inclinarea necesara, precum si cerintele legate de greutatea ansamblului si de incarcarile suplimentare generate de factorii meteorologici (vant, zapada, chiciura).

- **Energia termica (apa calda menajera si incalzire/climatizare)**

Utilajele principale pentru climatizare sunt tip split având condensatoare montate la exterior pe acoperisul clădirii cu funcționare pe curent electric și convectoare electrice dispuse in camerele spatiilor administrative ale magazinului Penny si magazin cu produse din carne si branzeturi. Întreaga instalație funcționează automat, cu pornirea și oprirea unităților funcție de comenzile senzorilor de temperatura locali interiori și exteriori.

Unitățile interioare de climatizare funcționează în pompa de căldură, cu freon R32, fiind comandate de termostate individuale.

Preluarea condensului rezultat la funcționarea pe timpul verii se realizează prin conducte de polipropilena asamblate cu mufe, sistemul fiind tratat în proiectul de instalații sanitare.

Prepararea apei calde de consum menajer se va realiza cu ajutorul unor boilere electrice, cu capacitatea cuprinsa intre 15 litri si 120 litri. Apa calda menajera astfel preparata, se va distribui la obiectele sanitare prin intermediul unor conducte care se vor amplasa in paralel cu cele de apa rece.

3.7. Protecția mediului

Terenul liber din zona constructiilor proiectate, care nu va fi amenajat cu platforme betonate, drumuri, parcaje se va amenaja ca spatiu verde cu rol de protectie si ambientare.

Spatiile verzi amenajate vor reprezenta un procent de minim 2-5% din totalul suprafetei imprejmuite si amenajate apartinatoare constructiei, in conformitate cu HG 525/1996, Anexa 6. Se vor planta arbusti ornamentali de inaltime mica pe zona de spatii verzi .

In vederea protejarii mediului inconjurator, minimum 20% din suprafata parcelei va fi amenajata ca spatiu verde ; spațiile neconstruite și neocupate de accese, platforme si trotuare de gardă sau echipamentele tehnico edilitare, vor fi înierbate și plantate .

Pentru a se evita poluarea mediului ambiant, se vor respecta conditiile normelor igienico – sanitare in ceea ce priveste evacuarea reziduurilor menajere si a celor rezultate in urma depozitarii si evacuarea deseurilor. Pentru depozitarea acestora se vor asigura loc special de colectare cu pubele.

Evacuarea acestora din urma se va realiza periodic, in baza unui contract de salubritate dintre beneficiar si o firma abilitata de a efectua astfel de servicii.

3.8. Reglementari juridice

Tipul de proprietate

In teren au fost identificate urmatoarele tipuri de proprietate

- *Proprietate publica reprezentata de domeniul public de interes local – trama stradala;*
- *Proprietate privata a persoanelor fizice/juridice - proprietatea beneficiarului*

Circulatia terenurilor

Pentru realizarea culoarului verde de protectie al strapungerii propuse prin PUZ aprobat, suprafata de 2.5mp se rezerva pentru cedare catre domeniul public.

Conform profilurilor 3-3 si 4-4 propuse prin proiectul de modernizare al str. Depoului, nu este necesara cedarea de teren catre domeniul public .

Conform profilurilor 7a-7a si 7b-7b propuse pentru str. Rudului, nu este necesara cedarea de teren catre domeniul public .

4. CONCLUZII

4.1. CONSECINTE ECONOMICE SI SOCIALE LA NIVELUL UTR SI LOCALITATE

Propunerile de dezvoltare urbanistică făcute prin prezenta documentație se înscriu atât în cerințele temei – program, C.U. nr. 1037 din 3.11.2025, corelat cu proiectul de modernizare al str. Depoului aflat în curs de licitație pentru execuție. Planul Urbanistic Zonal va fi cuprins în cadrul P.U.G.-ului la actualizarea acestuia, după aprobarea în Consiliul Local al mun. Ploiesti.

Analizand reglementarile enuntate in prezentul studiu, rezulta ca functiunea propusa se inscrie in cadrul construit actual si nu afecteaza caracterul general al zonei .

Prin edificarea constructiei propuse, se vor îmbunătăți condițiile economice și sociale din zonă. Astfel, din punct de vedere economic, investitia va produce următoarele efecte:

- un supliment de venituri bugetare pentru administrația publică locală, rezultat din creșterea impozitelor pe proprietate și activității economice ;
- funcțiuni noi care vor genera, prin îmbunătățirea percepției asupra zonei, o revitalizare a comerțului și a serviciilor din zonă;
- vor fi create locuri de muncă pentru personalul comercial .

4.2. MASURI (SARCINI) CE DECURG IN CONTINUAREA P.U.Z.

Pentru punerea in aplicare a prevederilor prezentei documentatii, se impun a fi luate urmatoarele masuri :

- Adoptarea prin hotarare de aprobare a prezentei documentatii, a noilor reglementari urbanistice pentru terenul nr.cad. 147245 .
- Demararea proiectarii in vederea obtinerea autorizatiei de constructie .
- Realizarea investitiei .

CATEGORII DE COSTURI CE SE VOR SUPORTA DE INVESTITORII PRIVATI

- costurile aferente dezvoltarii rețelei de circulație interioare și creerii accesului în zona studiata, (costul relocării stației de autobuz de pe str. Rudului)
- costurile aferente extinderilor de rețele existente către investitia propusa.

CATEGORII DE COSTURI CE CAD IN SARCINA AUTORITATII PUBLICE LOCALE

- costurile aferente lucrarilor de investitii pe terenurile aflate in proprietatea publica locala (modernizare str. Depoului – proiect in derulare).

Intocmit,
Urb. Alexandra Nicodim