



ZAB TEN CONSULTING
J29/877/2013;
CUI RO 31744590;
Com. Puchenii Mari nr. 550

STUDIU DE FUNDAMENTARE A CIRCULATIEI
"SCHIMBARE DESTINATIE TEREN DIN
ZONA UNITATI INDUSTRIE POLUANTA IN
ZONA MIXTA INSTITUTII SERVICII SI
LOCUINTE COLECTIVE

-STUDIU DE FUNDAMENTARE A CIRCULATIEI- PUZ MEMORIU JUSTIFICATIV





ZAB TEN CONSULTING
J29/877/2013;
CUI RO 31744590;
Com. Puchenii Mari nr. 550

STUDIU DE FUNDAMENTARE A CIRCULATIEI
"SCHIMBARE DESTINATIE TEREN DIN
ZONA UNITATI INDUSTRIE POLUANTA IN
ZONA MIXTA INSTITUTII SERVICII SI
LOCUINTE COLECTIVE

1. DATE GENERALE

1.1 DENUMIREA INVESTITIEI:

"SCHIMBARE DESTINATIE TEREN DIN ZONA UNITATI INDUSTRIE POLUANTA IN ZONA MIXTA INSTITUTII SERVICII SI LOCUINTE COLECTIVE

PENTRU CONSTRUIRE HYPERMARKET CU PARTER ÎNALT + ETAJ PARTIAL (P+1EP) PENTRU COMERCIALIZARE PRODUSE ALIMENTARE ȘI NEALIMENTARE, GALERIE COMERCIALA, CANTINA SOCIALA, LOCUINTE SOCIALE SI CLADIRI REZIDENTIALE, AMPLASARE CONSTRUCȚII ANEXE (CONTAINER BUFET ȘI SPAȚII DE SERVIRE, CONTAINER RECICLARE, POST TRAFU, BAZIN REZERVĂ INCENDIU, BAZIN RETENȚIE, COPERTINĂ CĂRUCIOARE), AMPLASARE PANOURI PUBLICITARE (TOTEM ȘI PILON), AMENAJĂRI EXTERIOARE ÎN INCINTĂ (PLATFORMĂ PARCARE, SPAȚII VERZI, DRUMURI, TROTUARE), INSTALAȚII INTERIOARE ȘI REȚELE/ LUCRĂRI TEHNICO EDILITARE, AMENAJARE ÎMPREJMUIRE TEREN, ACCESE RUTIERE ȘI PIETONALE ȘI RACORDURI LA DRUMURILE PUBLICE, ORGANIZARE DE ȘANTIER, STAȚII ÎNCĂRCARE VEHICULE ELECTRICE, BRANȘAMENTE UTILITARE"

1.2 AMPLASAMENT SI ADRESA

Strada Mihai Bravu, nr. 231, Ploiesti

1.3 BENEFICIAR

KAUFLAND ROMANIA S.C.S

1.4 PROIECTANT FUNDAMENTAREA CIRCULATIEI :

Proiectant general : SC ZAB TEN CONSULTING SRL

Proiectant de specialitate: Ing. Ghitulescu Vlad Ciprian – Drumuri



ZAB TEN CONSULTING
J29/877/2013;
CUI RO 31744590;
Com. Puchenii Mari nr. 550

STUDIU DE FUNDAMENTARE A CIRCULATIEI
"SCHIMBARE DESTINATIE TEREN DIN
ZONA UNITATI INDUSTRIE POLUANTA IN
ZONA MIXTA INSTITUTII SERVICII SI
LOCUINTE COLECTIVE

1.5 DESCRIEREA LUCRARILOR DIN PUNCT DE VEDERE CONSTRUCTIV:

Prezentul studiu a fost initiat de catre societatea comerciala KAUF LAND ROMANIA S.C.S, proprietara a unui teren cu suprafata totala de 76 891mp aflat in partea de est a Municipiului Ploiesti, in extremitatea de est a cartierului Mihai Bravu.

Acest studiu este necesar intrucat societatea proprietara doreste schimbarea destinatiei terenului in scopul amenajarii unor zone comerciale precum si a unor imobile de locuinte colective.

In momentul de fata, din punct de vedere urbanistic, terenul studiat este incadrat in zona unitatilor industriale. Prin Planul Urbanistic Zonal solicitat se doreste incadrarea intregii suprafete de teren in zona mixta – institutii, servicii si locuinte colective si instituirea unor reglementari urbanistice specifice noilor functiunii solicitate.

In vederea realizarii noilor investitii, prezenta documentatie la faza de Studiu de Oportunitate/ PUZ isi propune:

- modificarea zonelor functionale
- modificarea indicatorilor urbanistici in acord cu prevederile legii 350/2001.
- stabilirea unui edificabil
- determinarea conditiilor de acces si circulatie
- determinarea conditiilor de racordare la retelele tehnico-edilitare, prezente în zona

2. DESCRIEREA PROIECTULUI

- clasa de importanta „ D”
- Domeniul de exigenta A4,B2, D

2.1 Plan de încadrare în zona

Prezenta documentatie trateaza accesul in incinta viitoarei investitii tinandu-se cont de:

- locatia amplasamentului studiat
- posibilitatea accesului din Strada Mihai Bravu si Strada Apelor .
- traficul atras de investitiile propuse



ZAB TEN CONSULTING
J29/877/2013;
CUI RO 31744590;
Com. Puchenii Mari nr. 550

STUDIU DE FUNDAMENTARE A CIRCULATIEI
"SCHIMBARE DESTINATIE TEREN DIN
ZONA UNITATI INDUSTRIE POLUANTA IN
ZONA MIXTA INSTITUTII SERVICII SI
LOCUINTE COLECTIVE

Zona in care se afla suprafata de teren studiata, face parte din Cartierul Mihai Bravu, al Municipiului Ploiesti.

Cartierul Mihai Bravu este unul din cartierele vechi ale orasului. Acest cartier s-a constituit pe vechiul nucleu al Targului Ploiestilor, aceasta fiind zona cea mai incarcata de istorie a intregului oras. Acest cartier a avut o dezvoltare organica, acest lucru fiind inca vizibil in zona de locuinte cu regim mic de inaltime. Dupa cel de-al doilea razboi mondial, cartierul a fost supus unor interventii succesive, realizandu-se o zona ampla de locuinte colective, ce are ca ax central strada Mihai Bravu. Majoritatea acestor cladiri sunt blocuri de locuinte cu un regim de inaltime P+4, neavand o valoare arhitecturala deosebita dar fiind destul de noi si cu un grad sporit de siguranta.

In continuarea cartierului de locuinte colective, la est de cursul Paraului Dambu, se desfasoara o ampla zona industriala realizata in perioada comunista. O parte din aceste situri industriale nu mai sunt astazi folosite. Un astfel de teren in mare masura neutilizat astazi este si terenul supus analizei in cadrul acestui studiu.

Parcelele de teren care genereaza prezentul studiu urbanistic au apartinut initial fostei societati comerciale FEROMAIL SA, societate economica cu profil industrial, ce avea ca obiect de activitate realizarea de instalatii sanitare.

In momentul de fata societatea care detine terenul, KAUF LAND ROMANIA S.C.S. doreste schimbarea destinatiei terenului in vederea realizarii unor zone comerciale precum si a unor imobile de locuinte colective.

3. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

3.1 Studiu topografic :

Terenul studiat se afla in zona estica a Municipiului Ploiesti.

Vecinatatile terenului cu suprafata totala de 76 891mp ce a generat prezentul studiu sunt urmatoarele:

-La nord-est - linia de cale ferata CF 304, Ploiesti Sud-Maneciu si parcela de teren aflata in proprietatea Remat Holding SA.



ZAB TEN CONSULTING
J29/877/2013;
CUI RO 31744590;
Com. Puchenii Mari nr. 550

STUDIU DE FUNDAMENTARE A CIRCULATIEI
"SCHIMBARE DESTINATIE TEREN DIN
ZONA UNITATI INDUSTRIE POLUANTA IN
ZONA MIXTA INSTITUTII SERVICII SI
LOCUINTE COLECTIVE

- In partea de est parcela de teren aflata in proprietatea societatii Dragmenegement SA.
 - In partea de sud – strada Mihai Bravu
 - In partea de vest, parcele de teren aflate in proprietatea unor persoane fizice si juridice, parcele ce au urmatoarele numere cadastrale (136567, 143828, 145199)
 - In partea de vest terenul de invecineaza si cu strada Apelor pe o portiune de 17m.
 - In partea de nord-vest, parcela libera avand numarul cadastral 125902
- Terenul este plan, neprezentand declivitati, fiind optim pentru construire si amenajare.

3.2 PREVEDERI ALE DOCUMENTATIILOR DE URBANISM APROBATE

Suprafata de teren propusa a fi reglementata prin PUZ face parte din UTR E-3 conform prevederilor Planului Urbanistic General al Municipiului Ploiesti.

Conform P.U.G, aprobat cu HCL 209 din 1999 si HCL 382 din 2009, zona studiata este inclusa exclusiv in **Zona unitatilor industriale (I), - industrie poluanta (Ip)**

Pentru aceasta zona functionala este prevazut un **POT max= 60%** si un **CUT max= 1,5**.

3.3. MODERNIZAREA CIRCULATIEI – CAPACITATI DE TRANSPORT

Investitiile propuse a se realiza vor mentine cele 2 din cele 3 accese existente actualmente din strada Mihai Bravu.

Se mai propune amenajarea unui acces si din strada Apelor.

In zona celor doua accese in incinta studiata, strada Mihai Bravu are o latime a partii carosabile de 20m respectiv 17m strada de categoria II cu doua sensuri de mers cu cate doua benzi pe fiecare sens.

Pentru primul acces cel din dreptul accesului in Cimitirul Mihai Bravu se propune amenajarea unei intersectii in T conform discutiilor din Comisia Tehnica de Amanajarea a Teritoriului 09.11.2023. Pentru realizarea



ZAB TEN CONSULTING
J29/877/2013;
CUI RO 31744590;
Com. Puchenii Mari nr. 550

STUDIU DE FUNDAMENTARE A CIRCULATIEI
**“SCHIMBARE DESTINATIE TEREN DIN
ZONA UNITATI INDUSTRIE POLUANTA IN
ZONA MIXTA INSTITUTII SERVICII SI
LOCUINTE COLECTIVE**

accesului in deplina siguranta a autovehiculelor dar si a pietonilor catre investitiile propuse se propune intr-o prima faza semaforizarea acestui acces, conform planului nr. 1 – Plan Fundamentarea Circulatiei.

Pentru cel de-al doilea acces mentinut, intrarea in incinta si iesirea din incinta studiata se va face doar cu relatie de dreapta.

Toate accesele carosabile vor avea cate 2 sensuri de circulatie. Pe amplasament vor fi realizate noi circulatii rutiere si pietonale care sa deserveasca noile investitii propuse.

In viitor exista posibilitatea ca beneficiarii prezentei lucrari sa achizitioneze si alte terenuri ale unor persoane fizice si juridice din proximitatea amplasamentului pentru a se putea amenaja un sens giratoriu in zona de intersectie a stazii apelor cu strada Mihai Bravu. Realizarea acestui sens giratoriu ar contribui la fluidizarea accesului in incinta viitorului centru comercial.

In interiorul incintei, adiacent noilor spatii comerciale propuse se vor amenaja locuri de parcare, al caror numar va fi stabilit in conformitate cu legislatia in vigoare.

Pentru zonele de locuinte colective se vor amenaja parcare care sa asigure un minimum de 1,5 locuri de parcare pentru fiecare apartament.

Aprovizionarea spatiilor comerciale propuse se va face cu ajutorul camioanelor de transport marfuri autorizate in spatiul urban.

Tinand cont de limitele cadastrale existente si profilul transversal propus se propun urmatoarele elemente pentru drumul ce va deservii zona studiata.

Profil transversal propus 1-1:

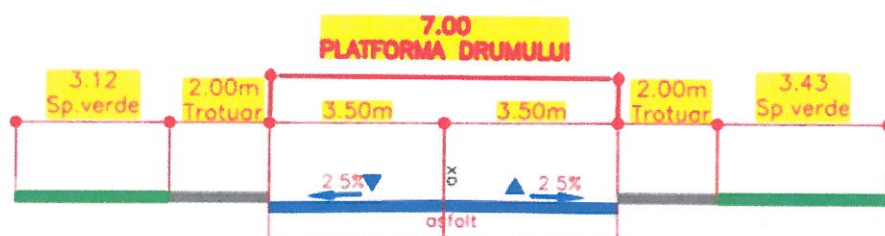


ZAB TEN CONSULTING
J29/877/2013;
CUI RO 31744590;
Com. Puchenii Mari nr. 550

STUDIU DE FUNDAMENTARE A CIRCULATIEI
"SCHIMBARE DESTINATIE TEREN DIN
ZONA UNITATI INDUSTRIE POLUANTA IN
ZONA MIXTA INSTITUTII SERVICII SI
LOCUINTE COLECTIVE

PROFIL TRANSVERSAL 1-1

Acces Propus Str. Apelor
scara 1:200



- ✓ 2 x 3,50 m benzi de circulatie
- ✓ 2 x 2,00 m trotuar
- ✓ 3.12m-3.43m spatiu verde

Se recomanda realizarea accesului prin racordarea simpla cu raze de racordare de minim 6,00m pe latime minima 6.00 m din drumul asfaltat existent.

Investitia propusa va folosi caile de acces din zona. Pe amplasament vor fi realizate noi circulatii rutiere si pietonale care sa asigure accesul.

Constructia C1- Centru comercial Kaufland(P+1partial) Sc= 6100 mp
Nr. parcare necesare - 153 locuri de parcare
Nr. parcare propuse - 258 locuri la sol (din care 10 pentru persoane cu handicap)

Constructia C2- Galerii comerciale (P) Sc= 7300 mp
Nr. parcare necesare - 183 locuri de parcare
Nr. parcare propuse - 229 locuri la sol (din care 12 pentru persoane cu handicap si 12 pentru mame cu copii mici)



ZAB TEN CONSULTING
J29/877/2013;
CUI RO 31744590;
Com. Puchenii Mari nr. 550

STUDIU DE FUNDAMENTARE A CIRCULATIEI
"SCHIMBARE DESTINATIE TEREN DIN
ZONA UNITATI INDUSTRIE POLUANTA IN
ZONA MIXTA INSTITUTII SERVICII SI
LOCUINTE COLECTIVE

Constructia C3- Spatiu comercial drive thru (P) Sc= 370 mp

Nr. parcare necesare - 2 locuri de parcare

Nr. parcare propuse - 32 locuri la sol

Constructia C4- cantina sociala (P) Sc= 550mp

Nr. parcare necesare - 5 locuri de parcare

Nr. parcare propuse - 7 locuri la sol

Constructia C5- locuinte colective

Sc bloc locuinte colective P+6 niveluri = 625 mp (42 apartamente)

Nr. parcare necesare - 63 locuri de parcare

Nr. parcare propuse - 63 locuri la sol

Constructia C6- locuinte colective

Sc bloc locuinte colective P+6 niveluri = 660 mp (42 apartamente)

Nr. parcare necesare - 63 locuri de parcare

Nr. parcare propuse - 63 locuri la sol

Constructia C7- locuinte colective

Sc bloc locuinte colective P+6 niveluri = 720 mp (56 apartamente)

Nr. parcare necesare - 84 locuri de parcare

Nr. parcare propuse - 84 locuri la sol

Constructia C8- locuinte colective- locuinte sociale

Sc bloc locuinte colective P+3 niveluri = 450 mp (20 apartamente)

Nr. parcare propuse - 20 locuri la sol

Numarul de locuri de parcare este in acord cu prevederile RGU pentru spatii comerciale cu suprafata desfasurata mai mare de 2 000mp.

Pentru zonele de locuinte colective se vor amenaja parcare care sa asigure un minimum de 1,5 locuri de parcare pentru fiecare apartament.

Numarul total de parcare este 756

Circulatia pietonala in interiorul zonei amenajate se va face prin locuri special amenajate sau marcate, oferind deplina siguranta pietonilor.



ZAB TEN CONSULTING
J29/877/2013;
CUI RO 31744590;
Com. Puchenii Mari nr. 550

STUDIU DE FUNDAMENTARE A CIRCULATIEI
"SCHIMBARE DESTINATIE TEREN DIN
ZONA UNITATI INDUSTRIE POLUANTA IN
ZONA MIXTA INSTITUTII SERVICII SI
LOCUINTE COLECTIVE

Suprafata de teren propusa a fi reglementata prin PUZ face parte din **UTR E-3** conform prevederilor Planului Urbanistic General al Municipiului Ploiesti.

Conform P.U.G, aprobat cu HCL 209 din 1999 si HCL 382 din 2009, zona studiata este inclusa exclusiv in **Zona unitatilor industriale (I), - industrie poluanta (Ip)**

Pentru aceasta zona functionala este prevazut un **POT max= 60%** si un **CUT max= 1,5**.

Mobilarea prezentata este orientativa si poate fi modificata in cadrul urmatoarelor faze de proiectare .

La fazele ulterioare de proiectare se vor intocmi proiecte de specialitate si detalia amenajarea platformelor carosabile, in functie de investitia dorita .

Se va avea in vedere ca înainte de executarea tuturor lucrarilor de amenajare , sa fie deviate traseele tuturor rețetelor edilitare existente care vor fi afectate de aceste lucrari.

Organizarea circulatiei

Formula de calcul folosita pentru determinarea volumelor maxime de trafic generate de constructii cu functiunea de locuire, (vezi Cap. 14 – "Parking and Terminals" – tabel 14-1 – din manualul de ingineria traficului mentionat mai sus), este urmatoarea:

$Q_{max} = N_p \times p\%$, unde:

Q_{max} - debitul orar maxim generat (peak hour volume);

N_p – numarul locurilor de parcare proiectate;

$p\%$ - procent orar de rotatie a traficului conform tabelului de mai jos:

Tipul de activitate	Dimineata		Dupa-amiaza	
	Intrare%	lesire %	Intrare%	lesire%
Rezidential	5-10	30-50	30-50	10-30



ZAB TEN CONSULTING
J29/877/2013;
CUI RO 31744590;
Com. Puchenii Mari nr. 550

STUDIU DE FUNDAMENTARE A CIRCULATIEI
"SCHIMBARE DESTINATIE TEREN DIN
ZONA UNITATI INDUSTRIE POLUANTA IN
ZONA MIXTA INSTITUTII SERVICII SI
LOCUINTE COLECTIVE

Intrucat ratele folosite sunt determinate in SUA, pentru calculul debitului orar maxim generat de investitie, s-a considerat media procentelor recomandate in tabelul de mai sus pentru ora de varf, ajustate conform indicelui de motorizare prognozat pentru anul inaugurarii investitiei ($444/821=0.54$)

De dimineata:

o Vehicule la intrare $N_p = 756$; $p\% = 8\%$; $Q_{max} = 756 \times 8\% \times 0.54 = 33$ veh/ora;

o Vehicule la iesire $N_p = 756$; $p\% = 30\%$; $Q_{max} = 756 \times 30\% \times 0.54 = 123$ veh/ora;

Traficul total generat la operare la capacitate in ora de varf de **dimineata este: $Q_{calcul} = 156$ veh/ora**

De dupa - amiaza

Vehicule la intrare $N_p = 756$; $p\% = 30\%$; $Q_{max} = 756 \times 30\% \times 0.54 = 123$ veh/ora;

Vehicule la iesire $N_p = 756$; $p\% = 20\%$; $Q_{max} = 756 \times 20\% \times 0.54 = 82$ veh/ora;

Traficul total generat la operare la capacitate in ora de varf de **dupa - amiaza este: $Q_{calcul} = 205$ veh/ora**

Totalul deplasarilor, (estimate la operarea la capacitate), produse si atrase de investitie la orele de varf sunt:

o $Q_{calcul} = 156$ veh/ora – AM;

o $Q_{calcul} = 205$ veh/ora – PM;

Se vor monta indicatoarele de circulatie : Stop, Obligatoriul la dreapta, Zona cu viteza limitata la 10 km/h , Cedeza trecerea.

Precum si marcaje longitudinale si transversale prin grija beneficiarului.

PROIECTANT SPECIALITATEA DRUMURI

Ing. Ghitulescu Vlad Ciprian

