



# MEMORIU TEHNIC

## 1. INTRODUCERE

### 1.1. Date de recunoaștere a documentației

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

### 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. 130567,120236, 143900.

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 industrială.

### 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"><li>• nr. cadastral 143901 (Prop. Gaitanaru Stela si Dinu Elena) – teren cu constructii (locuinta P si anexa P)</li><li>• nr. cadastral 138968 (Prop. Epure Gheorghe si Epure Gherghina) – teren cu constructii (locuinta P si anexa P)</li></ul>
sud	<ul style="list-style-type: none"><li>• proprietate privata (nr.postal 26) – teren cu constructii (locuinta P+1+M)</li><li>• nr. cadastral 136059 – teren liber</li></ul>
est	<ul style="list-style-type: none"><li>• domeniul public – str. Titan</li></ul>
vest	<ul style="list-style-type: none"><li>• CF industrială a Petrotel Lukoil</li></ul>

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

### **2.3. Elemente ale cadrului natural**

Din punct de vedere geomorfologic, zona Ploiești aparține unității de relief Câmpia Piemontană a Ploieștilor, una dintre cele mai importante structuri de acest tip din județ, relieful fiind tipic unei zone de câmpie.

Clima zonei Ploiești este temperat continentală, marcată de amplitudini termice sezoniere mari. Caracteristicile parametrilor meteorologici au fost stabilite pe baza măsurătorilor 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 incadrează în zona caracterizată de parametrii seismici  $ag = 0.35g$  și  $Tc = 1.6$  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.

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

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

În incinta studiata exista un acces carosabil, amenajat – cale de rulare asfaltata, 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 studiată are destinația funcțională TEa - zona culturi agricole și rețele tehnico-edilitare, respectiv Ccr - cai de comunicații rutiere.

- **Relaționări între funcțiuni**

Conform P.U.G. Ploiesti, zona este intravilan, iar vecinătățile au categorii de folosință curți - construcții și destinație funcțională TEa - zona culturi agricole și rețele tehnico-edilitare. Toate construcțiile din imediată vecinătate au destinația de locuințe 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, construcții rezidențiale, cu acoperiș tip sarpantă.

- **Aspecte calitative ale fondului construit**

Construcțiile din imediată vecinătate sunt locuințe cu regim de înălțime P-P+1/P+1-2, fără valoare arhitecturală deosebită; imaginea generală în zona este eterogenă.

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

Zona studiată beneficiază de echipare edilitară: alimentare cu apă, energie electrică, gaze naturale. Nu există rețea de canalizare.

- **Asigurarea cu spații verzi**

În zona studiată nu sunt spații verzi amenajate corespunzător.

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

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

- **Principalele disfuncționalități**

- terenul se află în zona funcțională TEa - ce împiedică realizarea investiției propuse.
- amplasamentul nu beneficiază de canalizare menajeră.
- imagine destructurată, lipsa investițiilor noi în zona.

## 2.6. Echipare edilitară

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

Terenurile studiate beneficiază de echipare edilitară: alimentare cu apă, alimentare cu energie electrică, gaze naturale; nu există canalizare menajeră.

## 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

Doriința 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 unor construcții care să răspundă necesităților economice - hale depozitare și spații conexe, ce pot adapta diverse funcțiuni;



- 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.**

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

Conform P.U.G. Ploiesti, **profilul aprobat pentru str. Titan (De 304) este :**

- Parte carosabila 2 x 3.50m
- Acostament 2 x 1.50m
- Ampriza drumului, conform profilului 18-18 este de 10m.

Nu este stabilit regimul de alinere al constructiilor.

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 13.2-14.8m.

#### **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.

Se menține poziția accesului carosabil existent, ce va fi amenajat corespunzător, prin racordare simplă prin raze de 9/12.6m cu str. Titan, conform studiului de fundamentare acces și circulație în incintă atasat.

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 52 locuri de parcare, dintre care 47 locuri de parcare pentru autovehicule 2.5x5.0m, 2 locuri de parcare pentru auto camioane cu remorcă MTMA 24t și 3.5x20.0m și 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 – zonă 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 înălțime pentru construcții 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

10.0m fata de limita de nord

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

**Alinierea constructiilor** : intre 20-30.1m de la aliniament la str. Titan, conform profil A-A propus; se pastreaza aliniamentul existent; exceptie fac: constructia pentru cabina poarta si instalatiile aferente echiparii tehnico-edilitare.

BILANT TERITORIAL	SITUATIA EXISTENTA		REGLEMENTARI URBANISTICE	
	SUPRAFATA	%	SUPRAFATA	%
<b>ZONIFICARE FUNCTIONALA</b>				
ID - zona unitati industriale si depozitare	0 mp	0.00	15585 mp	38.62
Sp - spatii verzi de protectie	0 mp	0.00	915 mp	2.27
TEa - zona culturi agricole si retele tehnico-edilitare	38216 mp	94.70	21663 mp	53.68
Ccr - cai de comunicatii rutiere	2137 mp	5.30	2190 mp	5.43
<b>ZONA DE STUDIU</b>	<b>40353 mp</b>	<b>100.00</b>	<b>40353 mp</b>	<b>100.00</b>

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 depozitare tinand cont de orientarea generala a terenului si de constructiile invecinatate.

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

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

Constructiile 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 siguranță 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).

#### • **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 ventilație. 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 hălelor** se va realiza cu tuburi radiante pe gaz, distribuite uniform pe suprafața hălelor. 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 tehnice 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 publică* - domeniul public de interes local reprezentat de trama strădala respectiv de calea ferată industrială.

*Proprietate privată* - teren proprietate privată a persoanelor fizice .

#### **Circulația terenurilor**

Având în vedere că ampriza drumului existent permite modernizarea acestuia conform profilului A-A propus, aplicarea acestuia nu necesită cedarea de teren către domeniul public.



## **4. CONCLUZII**

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