

## PLANUL URBANISTIC ZONAL

**„P.U.Z. - SCHIMBARE ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ A TERENULUI CU NUMĂRUL CADASTRAL 146764, PENTRU CONSTRUIRE STAȚIE DE ALIMENTARE AUTOVEHICULE CU CARBURANT, UNITĂȚI INDUSTRIALE PENTRU PRODUCȚIE ȘI DEPOZITARE, ANEXE ADMINISTRATIVE, ANEXE TEHNICE, CIRCULAȚII CAROSABILE ȘI PIETONALE, PARCĂRI, ÎMPREJMUIRE, BRANȘAMENTE, SEMNALISTICĂ ȘI AMENAJARE SPAȚII VERZI PLANTATE,,  
*județul Prahova, municipiul Ploiești, tarlăua 45, parcela 639/1, numărul cadastral 146764***



Beneficiari: **DOGARU ION și DOGARU DUMITRA**

Proiectant de specialitate: S.C. HUNANEST S.R.L.

## **BORDEROU**

Proiect numărul: **36/2024**

### **PLAN URBANISTIC ZONAL**

**„P.U.Z. - SCHIMBARE ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ A TERENULUI CU NUMĂRUL CADASTRAL**  
**146764, PENTRU CONSTRUIRE STAȚIE DE ALIMENTARE AUTOVEHICULE CU CARBURANT,**  
**UNITĂȚI INDUSTRIALE PENTRU PRODUCȚIE ȘI DEPOZITARE, ANEXE ADMINISTRATIVE, ANEXE**  
**TEHNICE, CIRCULAȚII CAROSABILE ȘI PIETONALE, PARCĂRI, ÎMPREJMUIRE, BRANȘAMENTE,**  
**SEMNALISTICĂ ȘI AMENAJARE SPAȚII VERZI PLANTATE”**

*județul Prahova, municipiul Ploiești, tarlăua 45, parcela 639/1, numărul cadastral 146764*

#### **A. Piese scrise**

- Borderou
- Memoriu tehnic de prezentare
- Planul de acțiune pentru implementarea investițiilor propuse prin P.U.Z.
- Regulament Local de Urbanism

#### **B. Piese desenate**

- 1.1. Încadrare în zonă [1:5000]
- 1.2. Încadrare în P.U.Z. Cartier „Mitică Apostol” [1:5000]
- 1.3. Încadrare în zonă – traseul proiectat al viitoarei Autostrăzi A3 [1:10000]
- 1.4. Studiu fotografic [1:5000]
- 2. Situația existentă [sc.1:1000]
- 3. Reglementări urbanistice - zonificare [sc.1:1000]
- 4. Reglementări - echipare edilitară [sc.1:1000]
- 5. Proprietatea asupra terenurilor [sc.1:1000]
- 6. Propunere orientativă [sc.1:1000]

#### **C. Acte anexate**

- Acte identificare beneficiar
- Acte identificare teren

**Memoriu tehnic de prezentare**  
**PLAN URBANISTIC ZONAL**

**„P.U.Z. - SCHIMBARE ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ A TERENULUI CU NUMĂRUL CADASTRAL  
146764, PENTRU CONSTRUIRE STAȚIE DE ALIMENTARE AUTOVEHICULE CU CARBURANT,  
UNITĂȚI INDUSTRIALE PENTRU PRODUCȚIE ȘI DEPOZITARE, ANEXE ADMINISTRATIVE, ANEXE  
TEHNICE, CIRCULAȚII CAROSABILE ȘI PIETONALE, PARCĂRI, ÎMPREJMUIRE, BRANȘAMENTE,  
SEMNALISTICĂ ȘI AMENAJARE SPAȚII VERZI PLANTATE”**

*județul Prahova, municipiul Ploiești, tarlăua 45, parcela 639/1, numărul cadastral 146764*

**CUPRINS**

1. INTRODUCERE .....	4
1.1. Date de recunoaștere a documentației .....	4
1.2. Obiectul lucrării .....	5
1.3. Surse de documentare .....	5
2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII .....	7
2.1. Date de identificare ale terenului: amplasarea în zonă și teritoriu .....	7
2.1.1. Elemente de identificare .....	7
2.1.2. Poziția față de intravilanul localității .....	7
2.1.3. Devenirea (evoluția) zonei în cadrul localității .....	7
2.1.4. Limite, vecinătăți, suprafețe .....	8
2.2. Accesibilitate. Circulația rutieră .....	9
2.3. Analiza ocupării terenurilor .....	9
2.4. Date geo-morfologice (conform studiilor conexe) .....	9
2.4.1. Ridicare topografică .....	9
2.4.2. Elemente ale cadrului natural (date geotehnice, date climatice, considerații seismice) .....	10
2.5. Situația juridică a terenurilor .....	11
2.6. Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic .....	11
2.7. Echiparea edilitară .....	12
2.8. Probleme de mediu .....	13
2.9. Opțiuni ale proprietarilor și administratorilor .....	14
2.10. Obiective ale studiului .....	14
3. ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE .....	15
3.1. Analiza urbanistică .....	15
3.2. Disfuncționalități-Priorități .....	15
3.3. Concluzii ale analizei urbanistice .....	16
4. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ .....	18

4.1. Propuneri de dezvoltare a circulației.....	18
4.2. Zonificarea funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici....	20
4.3. Reglementări urbanistice - retrageri.....	21
4.4. Echipare edilitară.....	25
4.5. Tipuri de proprietate.....	27
4.6. Obiective de utilitate publică.....	28
4.7. Circulația terenurilor .....	28
4.8. Indicatori conform propunerii orientative.....	28
5. CONCLUZII ȘI MĂSURI .....	30
5.1. Oportunitatea investiției coroborată cu amplasamentul .....	30
5.2. Aprecieri ale elaboratorului.....	30

## 1. INTRODUCERE

Documentația prezentă a fost întocmită în baza Certificatului de Urbanism nr. 847 din 23.09.2024, a Avizului de Oportunitate nr. 002 din 05.06.2025 și a Punctului de Vedere al Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism nr. 004 din 05.06.2025 emise de Primăria municipiului Ploiești, în temeiul reglementărilor documentațiilor de urbanism Planul Urbanistic General al municipiului Ploiești nr. 209/1999, aprobat cu H.C.L. Ploiești nr. 209/1999 și 382/2009, și Planul Urbanistic Zonal Cartier „Mitică Apostol” aprobat prin H.C.L. 405/30.10.2015 pentru prelungirea valabilității, în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991, privind autorizarea lucrărilor de construcții, precum și a Legii nr 350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

### 1.1. Date de recunoaștere a documentației

- **Denumirea lucrării:**

- „**P.U.Z. - SCHIMBARE ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ A TERENULUI CU NUMĂRUL CADASTRAL 146764, PENTRU CONSTRUIRE STAȚIE DE ALIMENTARE AUTOVEHICULE CU CARBURANT, UNITĂȚI INDUSTRIALE PENTRU PRODUCȚIE ȘI DEPOZITARE, ANEXE ADMINISTRATIVE, ANEXE TEHNICE, CIRCULAȚII CAROSABILE ȘI PIETONALE, PARCĂRI, ÎMPREJMUIRE, BRANȘAMENTE, SEMNALISTICĂ ȘI AMENAJARE SPAȚII VERZI PLANTATE”.**

- **Amplasament:**

- Municipiul Ploiești, județul Prahova;
- Tarlaua 45, parcela 639/1;
- Numărul cadastral: 146764.

- **Proprietari:**

- **DOGARU ION și DOGARU DUMITRA;**
- Adresă de domiciliu: str. Principală, nr. 144A, localitatea Puchenii Mari, județul Prahova.

- **Proiectant de specialitate - Urbanism:**

- **S.C. HUNANEST S.R.L.;**
- Adresa: București, Sector 3, str. Dristorului, nr. 98, bl. 11, sc. C, parter, ap. 89;
- Date de contact: tel.: 0724571631; e-mail: [hunanest@gmail.com](mailto:hunanest@gmail.com);
- C.U.I. 43568579, J40/598/2021;
- Urb. Vlădescu Dorin – membru R.U.R. și O.A.R.

- **Data elaborării:** iunie 2025.

- **Proiect:** Proiect nr. 36/2024.



### 1.2. Obiectul lucrării

Prezenta documentație este întocmită pentru a răspunde cererii beneficiarilor, Dogaru Ion și Dogaru Dumitra, de a construi o stație de alimentare autovehicule cu carburant și unități industriale pentru producție și depozitare, cu dotările aferente, pe imobilul situat în intravilanul municipiului Ploiești, identificat prin numărul cadastral 146764.

Astfel, beneficiarul solicită „schimbare zonificare funcțională a terenului cu numărul cadastral 146764, pentru construire stație de alimentare autovehicule cu carburant, unități industriale pentru producție și depozitare, anexe administrative, anexe tehnice, circulații carosabile și pietonale, parcări, împrejmuire, branșamente, semnalistică și amenajare spații verzi plantate”, respectiv, reglementarea terenului studiat parțial cu zona de activități mixte - activități comerciale, servicii tehnice, profesionale, servicii colective și personale, hoteluri și restaurante, respectiv, ISc – subzona servicii comerciale, și parțial cu zona industrie nepoluantă - mică și manufacturieră, respectiv, ID – zona unități industriale și de depozitare.

Obiectivele principale ale prezentului proiect au fost identificate ca fiind următoarele:

- Reglementarea urbanistică a terenului pe care se vor contrui o stație de alimentare autovehicule cu carburant și unități industriale pentru producție și depozitare;
- Asigurarea acceselor carosabile și pietonale pentru terenul analizat conform cu cerințele funcțiunii propuse;
- Oferirea unui cadru de reglementare a fluxului tehnologic specific investiției;
- Implementarea unui sistem infrastructural specific dezvoltării preconizate.

### 1.3. Surse de documentare

Întocmirea prezentei documentații urbanistice a fost precedată de analiza următoarelor studii și proiecte întocmite anterior și/sau concomitent cu prezentul proiect:

- Plan Urbanistic General al municipiului Ploiești nr. 209/1999, aprobat cu H.C.L. Ploiești nr. 209/1999 și 382/2009;
- Planul Urbanistic Zonal Cartier „Mitică Apostol” aprobat prin H.C.L. 405/30.10.2015 pentru prelungirea valabilității;
- Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal Cartier „Mitică Apostol”;
- Studii conexe asupra naturii terenului:
  - Ridicare topografică executată de ing. Marian Roșca, persoană fizică autorizată de ANCPI să execute lucrări de cadastru, geodezie și cartografiere, categoria B, seria RO-MB-F , nr. 0212 (data: octombrie 2024);
  - Studiul geotehnic verificat la cerința Af întocmit de ing. geolog Bercea Ștefănuț, S.C. PAZYGEO PROIECT S.R.L. (data: septembrie 2025);
  - Studiu coordonare rețele – echipare edilitară întocmit de ing. Eugen Ionescu, S.C. INSTAL S.R.L. (data: octombrie 2025);
  - Studiu de circulație întocmit de ing. Cristian Căiță, S.C. ONI PROIECT S.R.L. (data: august 2025);
  - Studiu de fundamentare a organizării circulației, precum și a acceselor în incintă întocmit de ing. Cristian Căiță, S.C. ONI PROIECT S.R.L. (data: august 2025).

Legislația ce a stat la baza elaborării prezentei documentații de urbanism reprezintă forme actualizate și republicate ale următoarelor acte normative:

- **LEGEA nr. 50 din 29 iulie 1991** privind autorizarea executării lucrărilor de construcții;
- **Legea 350/2001** privind amenajarea teritoriului și urbanismului;
- **Hotărârea nr.525 din 27 iunie 1996** pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- **Ordinul MLPAT Nr. 91/1991** privind formularele, procedura de autorizare și conținutul documentațiilor de amenajarea teritoriului și urbanismului;
- **Ordinul MLPAT nr.80/N/18.11.1996** “Ghid privind elaborarea și aprobarea Regulamentelor Locale de Urbanism”;
- **Ordinul MLPAT nr.176/N/16.08.2000** “Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal”;
- **Ordinul nr.119** din 4 februarie 2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației;
- **Legea 7/1996** – cadastrului imobiliar și publicității imobiliare;
- **Ordonanța 43** din 28 august 1997 - privind regimul drumurilor;
- **Legea 213/1998** – privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia;
- **Legea 54/1998** – privind circulația juridică a terenurilor;
- **Ordinul ANRE nr.4/09.03.2007** completat cu **Ordinul ANRE nr.49/29.11.2007** privind „Norme tehnice privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranță aferente capacităților energetice”;
- **Codul Civil.**



## 2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

### 2.1. Date de identificare ale terenului: amplasarea în zonă și teritoriu

Imobilul analizat (teren cu suprafața de 49.223 mp) este situat în intravilanul municipiului Ploiești și este proprietate particulară în indiviziune a domnului Dogaru Ion (1/2) și doamnei Dogaru Dumitra (1/2), conform Contractului de Vânzare-Cumpărare autentificat sub nr. 8816 / 02.11.2004 la Biroul Notarului Public Ivan Constantin.

Terenul analizat este adiacent drumului național DN 1 (E 60), în zona km 59+150 – 59+240 dreapta, ce face legătura imediată cu Autostrada A3 București-Ploiești. Din drumul național se realizează atât accesul pietonal, cât și cel auto.

În partea de nord, terenul se învecinează cu drumul de exploatare DE 652.

#### 2.1.1. Elemente de identificare

Categoria de folosință actuală a terenului este arabil.

Amplasamentul reglementat este încadrat prin P.U.Z.-ul Cartier „Mitică Apostol” în următoarele zone funcționale: zona industrie nepoluantă - mică și manufacturieră (A2a), zona fâșiilor plantate de protecție față de infrastructura rutieră (V3), zona fâșiilor plantate de protecție față de infrastructura tehnică (V3), zona străzilor și zona autostrăzii propuse.

Terenul analizat nu este cuprins în Lista Monumentelor Istorice actualizată în anul 2015 și nu se află în zona de protecție a unui monument istoric sau sit arheologic.

#### 2.1.2. Poziția față de intravilanul localității

Terenul studiat se află în partea de est a municipiului Ploiești, cu acces direct din drumul de centură al orașului.

#### 2.1.3. Devenirea (evoluția) zonei în cadrul localității

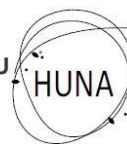
În prezent terenul reglementat este folosit ca teren agricol, pe care sunt plantate culturi diverse.

Situația existentă a terenului reglementat se prezintă astfel:

Numere cadastrale	146764
Numere cărți funciare	146764
Date de identificare	Tarlăua 45, parcela 639/1
Proprietari	Dogaru Ion și Dogaru Dumitra
Suprafață măsurată teren reglementat	<b>49223mp</b>
Suprafață din acte teren reglementat	49223mp
Regim tehnic	Intravilan
Categorie de folosință	Arabil
Amplasarea în cadrul localității	Pe centura de Vest a municipiului Ploiești
Zona funcțională a terenului	zona industrie nepoluantă - mică și manufacturieră (A2a), zona fâșiilor plantate de protecție față de infrastructura rutieră (V3), zona



Memoriu de prezentare aferent **PLANULUI URBANISTIC ZONAL**  
**„P.U.Z. - SCHIMBARE ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ A TERENULUI CU NUMĂRUL CADASTRAL 146764, PENTRU**  
**CONSTRUIRE STAȚIE DE ALIMENTARE AUTOVEHICULE CU CARBURANT, UNITĂȚI INDUSTRIALE PENTRU**  
**PRODUCȚIE ȘI DEPOZITARE, ANEXE ADMINISTRATIVE, ANEXE TEHNICE, CIRCULAȚII CAROSABILE ȘI**  
**PIETONALE, PARCĂRI, ÎMPREJMUIRE, BRANȘAMENTE, SEMNALISTICĂ ȘI AMENAJARE SPAȚII VERZI**  
**PLANTATE”**



județul Prahova, municipiul Ploiești, tarlăua 45, parcela 639/1, numărul cadastral 146764

	fâșiilor plantate de protecție față de infrastructura tehnică (V3), zona străzilor și zona autostrăzii propuse
<i>Accesibilitate din drumuri publice</i>	Drumul național DN1 (E60)
<i>Vecinatăți Nord</i>	Drumul de exploatare De652
<i>Vecinatăți Est</i>	Proprietate publică a Statului, conductă de transport gaze
<i>Vecinatăți Sud</i>	Proprietate privată, Burcescu Bogdan Andrei
<i>Vecinatăți Vest</i>	Drumul național DN1 (E60)

#### 2.1.4. Limite, vecinatăți, suprafețe

Terenul ce a generat necesitatea realizării prezentei documentații urbanistice a fost delimitat cadastral și prezintă următoarele puncte de contur conform planului de amplasament și delimitare realizat de ing. Marian Roșca:

INVENTAR COORDONATE Sistem de proiecție: STEREO 1970 COORDONATELE PUNCTELOR DE PERIMETRU <b>NC146764</b>			
Nr. Pct.	Coordonate puncte de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
L1	379005.788	578789.220	46.97
L2	379045.509	578764.153	10.10
L3	379050.900	578772.696	4.15
L4	379051.374	578776.822	3.53
L5	379054.855	578776.225	4.15
L6	379054.381	578772.099	3.48
L7	379050.954	578772.687	10.12
L8	379045.551	578764.126	34.86
L9	379075.032	578745.521	101.57
L10	379160.520	578690.676	132.80
L11	379209.132	578814.259	1.64
L12	379209.596	578815.836	5.99
L13	379203.852	578817.527	3.53
L14	379200.573	578816.216	4.15
L15	379198.819	578819.980	3.53
L16	379202.098	578821.291	4.09
L17	379203.823	578817.587	0.03
L18	379203.852	578817.579	6.00
L19	379209.610	578815.884	230.97

L20	379274.836	579037.451	99.05
L21	379179.535	579064.429	325.47
S=49223mp			

Terenul reglementat este plat cu cota de nivel la aproximativ 154 m și are o formă aproximativ dreptunghiulară, cu latura lungă orientată sud vest – nord est.

### 2.2. Accesibilitate. Circulația rutieră

Accesul se face din drumul național DN 1 (E 60), în zona km 59+150 – 59+240 dreapta, ce face legătura imediată cu Autostrada A3 București-Ploiești.

De asemenea, accesul se realizează și din drumul de exploatare De652.

Conform P.U.Z.-ului Cartier „Mitică Apostol” imobilul este afectat de realizarea Autostrăzii A3 București-Brașov, de realizarea unui drum public secundar, paralel cu autostrada, de realizarea unor bretele de circulație propuse prin P.U.Z., precum și de lărgirea drumului de exploatare existent în partea de nord a parcelei -De652.

În urma analizei traficului existent, a transportului în comun și a rețelei de căi de comunicații s-au identificat următoarele disfuncționalități:

- semnale reflectorizante de pe parapetele amplasat pe axul DN1 lipsesc sau sunt murdare și deteriorate;

- lipsesc borne kilometrice de-a lungul drumului național;

- intersecția dintre DN1 și DE652 nu este amenajată și reglementată cu semne de circulație;

- reglementarea căilor de comunicații din P.U.Z. Mitică Apostol nu sunt corelate cu planurile actuale de construire a autostrăzii Ploiești-Brașov<sup>1</sup>.

### 2.3. Analiza ocupării terenurilor

În prezent, pe teren nu sunt edificate construcții.

### 2.4. Date geo-morfologice (conform studiilor conexe)

#### 2.4.1. Ridicare topografică

Terenul reglementat este plat cu cota de nivel la aproximativ 154 m și are o formă aproximativ dreptunghiulară, cu latura lungă orientată sud vest – nord est.

<sup>1</sup> Studiu de circulație întocmit de ing. Cristian Căiță, S.C. ONI PROIECT S.R.L. (data: august 2025)

#### 2.4.2. Elemente ale cadrului natural (date geotehnice, date climatice, considerații seismice)

##### **Considerații geomorfologice și geologice**

Din punct de vedere geomorfologic, zona cercetată este reprezentată de o unitate de relief cu aspect de câmpie piemontană, cunoscută sub numele de „Câmpia piemontană a Ploieștilor”, delimitată la vest de râul Prahova și la est de râul Teleajen.

Zona în care s-a efectuat studiul se află în extremitatea sudică a acestei unități geomorfologice.

Unitatea geomorfologică prezintă altitudini în general sub 200 m și face trecerea de la zona subcarpatică situată la nord cu zona Câmpiei Române situată la sud.

Ca aspect local această unitate apare ușor boltită cu înclinații divergente spre vest și spre est către văile râurilor amintite, iar în zona centrală spre sud/sud-est. În general panta terenului în această zonă a unității nu depășește 5%.

Depozitele pe care este situat perimetrul construcției sunt de vârstă Pleistocen superior.

##### **Încadrarea climatică, hidro-geologică și seismică**

Clima perimetrului cercetat este temperat-continentală, subtipul climatului continental de tranziție, caracterizat de următorii parametri:

- temperatura medie anuală : +10,6°C;
- temperatura minimă absolută : -30,0°C;
- temperatura maximă absolută : +39,4°C.

Precipitațiile medii anuale au valoarea cuprinsă între 500-600 mm/m<sup>2</sup>. Umezeala relativă a aerului variază între 77-85%.

Direcția predominantă a vânturilor este cea nord-estică (14,9%) și estică (13,3%). Calmul înregistrează valoarea procentuală de 25,8%, iar intensitatea medie a vânturilor la scara Beaufort are valoarea de 2,3 - 3, 1 m/s.

Adâncimea maximă la îngheț este de 0,80-0,90 m conform STAS 6054-77.

Din punct de vedere macroseismic (STAS SR 11100/1-93) perimetrul studiat se încadrează în zona seismică 8<sub>1</sub>, fiind caracterizată de parametrii seismici  $a_g=0,35g$  și  $T_c=1,6$  sec., conform normativului P100/1-2013.

În concluzie, amplasamentul propus pentru prezentul studiu geotehnic nu este afectat de fenomene geologice de instabilitate și prezintă pe ansamblu siguranță maximă în exploatare.

Ca urmare a cercetărilor geotehnice efectuate pentru prezentul proiect de pe perimetrul administrativ al municipiului Ploiești, nr. cadastral 146764, județul Prahova, se pot trage următoarele concluzii:

- din punct de vedere al stabilității, precizăm că la data efectuării studiilor geotehnice, perimetrul cercetat este stabil, neafectat de fenomene geologice care să pună în pericol stabilitatea obiectivelor proiectate;
- terenul aferent investiției proiectate se află situat morfologic în zona conului de dejecție Prahova - Teleajen, alcătuit în general din formațiuni aluviale grosiere și necoezive;

- din punct de vedere litologic la partea superioară a terenului s-a interceptat un strat de sol vegetal cu rar pietriș gros de cca. 50 cm, iar sub aceasta a fost interceptată rocă de bază alcătuită din pietrișuri și bolovănișuri cu liant nisipos;

- precizăm că la data cercetărilor (septembrie 2025) nu au fost interceptate infiltrații de apă.

Urmare a cercetărilor geotehnice efectuate pe perimetrul cercetat se fac următoarele recomandări de proiectare:

- natura litologică a complexelor de roci interceptate în forajele executate face ca impactul în teren la construirea viitoarei investiții să implice un risc minim dacă se fundează direct pe stratul de pietriș cu bolovăniș (pietrișurile și bolovănișurile sunt roci practic incompresibile);

- se recomandă la stabilirea adâncimii de fundare a viitoarei investiții să se țină cont de adâncimea maximă de îngheț care în zona Ploieștiului este 0,90 m;

- astfel pentru viitoarea clădire se recomandă fundarea directă începând cu adâncimea de -1,10 / -1,20 m;

- se recomandă o presiune convențională de calcul (la adâncimea de 2,00 m pe stratul de pietriș cu bolovăniș cu liant nisipos conform NP 112-14) pentru sarcini fundamentale având lățimea tălpii fundației de 1,00 m, de  $P_{conv} = 550$  kPa;

- pentru adâncimi mai mici/mari de fundare și lățimi diferite de 1,00 m ale tălpii fundației corecțiile se vor face conform anexei D din NP 112-14<sup>2</sup>.

## 2.5. Situația juridică a terenurilor

Din punct de vedere al proprietății, terenul reglementat se află în proprietatea privată a lui Dogaru Ion și Dogaru Dumitra.

## 2.6. Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic

În prezent terenurile reglementate sunt folosite ca terenuri agricole pe care sunt plantate culturi diverse.

Terenul reglementat se află în zona de protecție a sitului arheologic „Tumulul de la Ploiești - Cartier Mitică Apostol” regăsit în Repertoriul Arheologic Național cu codul RAN 130543.46. Situl arheologic este amplasat la cca. 250m sud-est de cartierul Mitică Apostol, la est de centura orașului. Este un tumul aplatizat cu înălțimea de cca. 0,70m și 40m în diametru.

Potrivit O.G. nr. 43/2000, modificată și adăugită, în cazul descoperirii întâmplătoare a unor materiale arheologice în zona afectată de investiții, trebuie semnalată aceasta instituției Muzeului Județean de Istorie și Arheologie Prahova<sup>3</sup>.

---

<sup>2</sup> Studiul geotehnic verificat la cerința Af, întocmit de ing. geolog Bercea Ștefănuț, S.C. PAZYGEO PROIECT S.R.L. (data: septembrie 2025)

<sup>3</sup> Punct de vedere nr. 805/20.02.2026, întocmit de dr. Alin Anton, Muzeul Județean de Istorie și Arheologie Prahova, CONSILIUL JUDEȚEAN PRAHOVA

## **2.7. Echiparea edilitară**

Terenul analizat nu are posibilitatea racordării directe la toate utilități tehnico-edilitare necesare.

Pe terenul studiat și în proximitatea acestuia, operatorul sistemului de distribuție Distrigaz Sud Rețele S.R.L. nu deține rețea de distribuție (conduce, instalații și echipamente aferente pentru vehicularea gazelor naturale)<sup>4</sup>.

În vecinătatea terenului reglementat există conducte ce aparțin Sistemului Național de Transport al Petrolului așa cum este definit prin Legea Petrolului nr. 238/2004, ce fac parte din Domeniul public de interes național și sunt de Importanță Strategică, conform dispozițiilor O.U.G. nr. 216/2000 aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 254/2001<sup>5</sup>.

În zona studiată, Termo Ploiești S.R.L. deține în gestiune directă conductele de termoficare montate suprateran, 1 x Dn 1000, 1 x Dn 900 și 2 x Dn 700 care fac parte din Magistrala I Vest (CET Brazi - F25), rețele de termoficare care au fost preluate de la Municipiul Ploiești în luna octombrie 2022. Conductele de termoficare sunt bunuri proprietate publică, asupra cărora societatea Termo Ploiești S.R.L. a dobândit dreptul exclusiv de exploatare în vederea realizării serviciului public producere și alimentare cu energie termică.

Proprietarul rețelelor de termoficare este Municipiul Ploiești, Termo Ploiești S.R.L. fiind gestionarul direct al serviciului public de alimentare cu energie termică al Municipiului Ploiești, având doar drept de exploatare a acestor rețele de termoficare.

Termo Ploiești S.R.L. deține în concesiune suprafața de teren aferentă proiecției suportilor și a conductelor de termoficare supraterane, pe toată lungimea acestora pe domeniul public.

Pentru suprafața concesionată care reprezintă zonele de protecție aferente suprafețelor de teren formate de proiecția suportilor și a conductelor supraterane pe toată lungimea acestora Termo Ploiești S.R.L. deține dreptul de uz și de servitute stipulate de lege.

Același drept de uz și de servitute deține Termo Ploiești S.R.L. și pe suprafețele de teren adiacente rețelei de termoficare care reprezintă zone de siguranță, respectiv limita a 10 m în exteriorul zonei de protecție<sup>6</sup>.

Terenul reglementat este situat parțial în zona de protecție față de infrastructura tehnică majoră. Acesta este traversat de linia electrică aeriană 110kV și se învecinează la est cu traseul magistralei de termoficare de la C.E.T. Brazi.

În zona terenului în discuție la distanțe cuprinse între 49m și 52m, față de limita terenului/viitoarea împrejmuire se află amplasată conducta de transport gaze DN 500 SRM Brazi - SRM Ploiești Vest.

Potrivit „Norme tehnice pentru proiectarea și execuția conductelor de transport gaze naturale”, norme aprobate prin Ordinul președintelui A.N.R.E. nr. 118/2013, publicate în M.O. al

---

<sup>4</sup> Aviz favorabil P.U.Z. nr. 76866-321.295.695/28.08.2025, întocmit de Asistent Șef Exploatare Silviu Cojocaru, Direcția Operațională Departament Menținere Specializată, DISTRIGAZ SUD REȚELE S.R.L.

<sup>5</sup> Aviz favorabil nr. 35175/21.08.2025, întocmit de Mihaela Dumitrică, Sector Ploiești-Băicoi-Moreni, CONPET S.A.

<sup>6</sup> Aviz amplasament condiționat nr. 2501519/22.09.2025, întocmit de Subinginer Iulian Gheorghe, TERMO PLOIEȘTI S.R.L.

României, Partea I, nr. 171 bis din 10.03.2014, se vor respecta următoarele distanțe minime pe orizontală între conducta de gaze DN 500 și diferite obiective:

- 20m - locuințe individuale/colective, construcții industriale, sociale și administrative. obiective destinate a fi ocupate de oameni sau în care își vor desfășura activitatea personal uman cu regimul maxim de înălțime P+3<sup>E</sup>;
- 200m - clădiri cu patru sau mai multe etaje;
- 20m - organizări de șantier, față de orice zone de relaxare, recreere, locuri de fumat, etc.;
- 30m - depozite GPL, carburanți, stații de distribuție a carburanților;
- 20m - spații de joacă, amenajări sportive și de agrement (ștrand, teren tenis, etc.);
- 6m - panouri fotovoltaice (proiecția acestora pe sol);
- 6m - construcții ușoare, fără fundații, altele decât clădirile destinate a fi ocupate de oameni;
- 20m - stații electrice și posturi de transformare a energiei electrice;
- 6m - platforme betonate, parcări auto, alei, împrejurimi - din marginea acestora;
- 6m - paralelism cu drumuri de incintă/private, alei pietonale - din ax;
- 18m - paralelism cu drumuri vicinale, comunale, străzi - din ax;
- 5m - paralelism cu rețele de utilități (apă, canalizare, cabluri electrice sau de telecomunicații etc.);
- 6m - cămine de vizitare.

Distanțele se consideră față de cel mai apropiat punct al obiectivelor, față de limita zonelor, față de poziția rezervorului, gura de alimentare/descărcare, pompa de distribuție<sup>7</sup>.

### 2.8. Probleme de mediu

În zona analizată nu există nici condițiile necesare și nici zone predispuse riscurilor naturale. Planul nu necesită evaluare de mediu și nu necesită evaluare adecvată<sup>8</sup>.

În ceea ce privește stabilitatea terenului, la data executării cercetărilor geotehnice, sectorul de teren nu este afectat de fenomene geologice care să pună în pericol stabilitatea obiectivului proiectat / construit.

#### 2.8.1 Aer

Nivelul de poluare al aerului este unul scăzut.

#### 2.8.2 Apă

Nu există deversări care să polueze apa de suprafață.

#### 2.8.3 Sol

---

<sup>7</sup> Aviz nr. 17164/444/03.03.2026, întocmit de Directorul General Sterian Ion, Societatea Națională de Transport Gaze Naturale "TRANSGAZ" S.A.

<sup>8</sup> Decizie nr. 66/13350 din 29.09.2025, întocmit de Adrian Soare, Agenția Națională pentru Mediu și Aarii Protejate, MINISTERUL MEDIULUI, APELOR ȘI PĂDURILOR

În prezent, pe terenul reglementat sunt realizate culturi agricole, poluarea solului fiind infimă și la nivel superficial.

#### *2.8.4. Protecția siturilor arheologice și a monumentelor de arhitectură*

Terenul analizat nu este cuprins în Lista Monumentelor Istorice actualizată în anul 2015 și nu se află în zona de protecție a unui monument istoric sau sit arheologic.

#### *2.8.5. Protecția zonelor naturale.*

Terenul nu se află în interiorul zonelor naturale protejate.

#### *2.9. Opțiuni ale proprietarilor și administratorilor*

Investiția preconizată prin prezentul studiu presupune sistematizarea terenului analizat, realizarea acceselor pietonale și auto din drumul național DN 1 (E 60) și construirea unei stații de alimentare autovehicule cu carburant și unități industriale pentru producție și depozitare, cu dotările aferente. Astfel, se solicită „schimbare zonificare funcțională a terenului cu numărul cadastral 146764, pentru construire stație de alimentare autovehicule cu carburant, unități industriale pentru producție și depozitare, anexe administrative, anexe tehnice, circulații carosabile și pietonale, parcări, împrejmuire, branșamente, semnalistică și amenajare spații verzi plantate”.

#### *2.10. Obiective ale studiului*

Față de aceasta opțiune a investitorilor este necesară:

- Stabilirea compatibilității reglementărilor urbanistice în teren;
- Realizarea accesibilității la terenul analizat;
- Asigurarea echipării tehnico-edilitare necesare;
- Asigurarea de reglementări/măsuri care să înlăture orice poluare posibilă a zonelor învecinate, cauzată de noua utilizare a terenului analizat.



### **3. ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE**

#### **3.1. Analiza urbanistică**

În prezent, pe teren nu sunt edificate construcții.

Conform planșei „Zonificare funcțională” aferentă P.U.Z.-ului Cartier „Mitică Apostol”, terenul este încadrat în următoarele zone funcționale: zona industrie nepoluantă - mică și manufacturieră (A2a), zona fâșiilor plantate de protecție față de infrastructura rutieră (V3), zona fâșiilor plantate de protecție față de infrastructura tehnică (V3), zona străzilor și zona autostrăzii propuse.

Astfel, indicatorii urbanistici existenți reglementați pentru fiecare subzonă funcțională în parte sunt:

- pentru **A2** - zona activități productive și comercializare cu amănuntul (cuprinde activități productive pe linii sau procese de asamblare, pe serii sau unicate, ale unui volum redus de mărfuri, comercializare cu amănuntul, desfășurate în clădiri cu spații interioare deschise, ce permit utilizarea flexibilă a spațiului și cu suprafețe cuprinse între 2500-4500mp ADC):

**P.O.T.** maxim = 30%

**C.U.T.** maxim = 3,3

Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor = 11m

- pentru **V3** - zona fâșii plantate de protecție față de infrastructurile tehnică și rutieră:

**P.O.T.** maxim = 0%

**C.U.T.** maxim = 0

Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor -

- pentru Zona străzilor:

**P.O.T.** maxim = 0%

**C.U.T.** maxim = 0

Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor -

- pentru Zona autostrăzii propuse:

**P.O.T.** maxim = 0%

**C.U.T.** maxim = 0

Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor -

#### **3.2. Disfuncționalități-Priorități**

Pornind de la solicitările beneficiarilor, în urma analizei în detaliu făcută în cadrul prezentului studiu, raportat la „construirea unei stații de alimentare autovehicule cu carburant și unități industriale pentru producție și depozitare, cu dotările aferente”, au rezultat o serie de observații vis-a-vis de prevederile prezentate mai sus, observații inerente în cazul aprofundării studiului prin P.U.Z.

Sintetic în tabelul de mai jos sunt prezentate pe categorii de probleme aceste disfuncționalități, precum și prioritățile de intervenție, astfel:

<b>DOMENII</b>	
<b>DISFUNCȚIONALITĂȚI</b>	<b>PRIORITĂȚI</b>
<b>A. URBANISM</b>	
A1. Zonificarea funcțională stabilită prin P.U.Z.-ul "Cartier Mitică Apostol" nu este în totalitate compatibilă cu solicitarea investitorului în zona studiată.	A1. Stabilirea de reglementări urbanistice cu scopul realizării investiției preconizate, care să definească caracterul zonei.
<b>B. CIRCULAȚIE</b>	
B1. Lipsa accesului organizat în terenul studiat.  B2. Absența locurilor de parcare amenajate.	B1. Asigurarea unui acces organizat, prin reglementarea acceselor din drumurile publice existente în zonă.  B2. Asigurarea necesarului de locuri de parcare în conformitate cu zona funcțională propusă și a legislației în vigoare.
<b>C. FOND CONSTRUIT ȘI UTILIZAREA TERENURILOR</b>	
C1. Utilizarea neeficientă a unui imobil cu potențial crescut din intravilanului localității, teren cu accesibilitate bună și încadrare urbanistică eficientă din punct de vedere al zonificării generale a municipiului Ploiești.	C1. Schimbarea încadrării funcționale a terenului cu scopul realizării investiției, pentru eficientizarea sa economică.
<b>D. ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ</b>	
D1. Imobilul analizat nu este racordat la rețelele edilitare existente în zonă.	D1. Propuneri și soluții pentru rezolvarea echipării edilitare, în conformitate cu noua propunere.
<b>E. SPAȚII PLANTATE, AGREMENT, SPORT</b>	
E1. Absența spațiilor verzi amenajate.	E1. Asigurarea unui minim de suprafețe verzi amenajate pentru zona reglementată, în conformitate cu funcțiunea propusă.
<b>F. PROBLEME DE MEDIU</b>	
F1. Ținând cont de situația actuală a terenului reglementat ca teren agricol, se observă un nivel scăzut de poluare a solului.	F1. Reglementarea terenului în conformitate cu normele în vigoare, cu scopul reducerii nivelului de poluare punctual.

### 3.3. Concluzii ale analizei urbanistice

Potențialul de creștere economică a zonei și politicile de dezvoltare ale municipiului sunt favorabile dezvoltărilor de servicii împreună cu unități industriale și de depozitare în această parte a teritoriului administrativ al municipiului Ploiești. Potențialul de dezvoltare al zonei este dat de poziționarea terenului adiacent Drumului Național DN 1 (E 60) și în apropierea Autostrăzii A3 București - Brașov.

Amplasamentul analizat prin prezenta documentație urbanistică este compatibil pentru realizarea obiectivelor propuse, bazat pe următoarele argumente:

**a. argumente de ordin fizic – operațiuni propuse:**

- terenul are suprafața, orientarea și forma necesare realizării stației de alimentare autovehicule cu carburant și a clădirilor industriale pentru producție și depozitare, cu dotări aferente;
- terenul are planeitatea necesară realizării investiției aflându-se în afara arealurilor de risc natural;
- existența în vecinătatea imobilului a rețelelor edilitare necesare, respectiv, alimentare cu energie electrică;
- accesibilitate bună;
- amplasarea bună în cadrul localității, cu acces direct la drumul național DN 1 (E 60) și prin intermediul acestuia la Autostrada A3 București-Brașov.

**b. argumentele de ordin socio - economic:**

- la nivel local astfel de investiții vin să contribuie în susținerea dezvoltării socio-economice a municipiului;
- investiția va genera local fonduri suplimentare la buget, prin crearea de locuri noi de muncă;
- acest tip de investiție este menit să atragă și alte investiții secundare.

#### **4. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ**

*În cadrul acestui capitol vor fi detaliate numai propunerile privind zona reglementată.*

##### **4.1. Propuneri de dezvoltare a circulației**

Pentru asigurarea accesibilității pe teren se propune amenajarea accesului din drumul național DN 1 (E 60).

Se propun măsuri de îmbunătățire a parametrilor tehnico economici pentru rețeaua rutieră conform prescripțiilor tehnice în vigoare, urmărindu-se adaptarea soluțiilor la condițiile existente și utilizarea infrastructurii existente, precum și modificări aduse rețelei stradale actuale prin prisma sporirii volumului traficului de autovehicule estimat în anii următori.

Accesul se va realiza prin amenajarea benzilor de accelerare și decelerare la DN 1.

Prin amenajarea accesului către obiectiv și utilizând relația dreaptă pentru ieșirea din obiectiv nu se vor crea blocaje în intersecția creată cu sectorul studiat, virajul la stânga fiind o problemă delicată în cazul intersecțiilor fără sens giratoriu. Circulația pietonilor se va desfășura în condiții de siguranță.

Amenajarea accesului cu benzile de decelerare și accelerare se încadrează în profilul drumului național și nu afectează proprietăți private.

Accesul se va executa în timpul circulației cu restricție de viteză și semnalizare a lucrărilor conform legislației în vigoare.

Obiectivul propus va avea o influență relativ mică asupra tramei stradale din zonă comparativ cu situația din prezent. În cazul DN1, nu se va ajunge la depășirea capacității conform proiecțiilor Centrului de Studii Tehnice Rutiere și Informatică în ceea ce privește ratele de creștere ale traficului rutier. De remarcat faptul că în prezent, după finalizarea autostrăzii Ploiești-Brașov traficul de pe DN1 se va micșora semnificativ.

Administratorul DN1 din zona studiată are obligația să refacă marcajul reflectorizant de pe parapetele median al DN1 și să asigure o mentenanță constantă a acestora.

Accesul nou propus din DN1 se va realiza obligatoriu cu bandă de decelerare și accelerare, care vor respecta prevederile minime ale elementelor geometrice de amenajare a intersecțiilor specificate în AND 600-2010.

Anterior, soluția de acces a fost avizată de Serviciul Autorizații și Verificare Zonă DN din cadrul Companiei Naționale de Administrare a Infrastructurii Rutiere S.A.

Conform avizul primit lucrările propuse se vor realiza în afara zonei de protecție a viitoarei Autostrăzi A3 București - Brașov, respectiv la distanța de minim 247 m față de axul A3<sup>9</sup>.

Traseul viitoarei Autostrăzi A3 București – Brașov reglementat prin P.U.Z.-ul Cartier „Mitică Apostol” a fost modificat de către Compania Națională de Administrare a Infrastructurii Rutiere S.A.<sup>10</sup> Astfel, reglementările P.U.Z.-ului cu privire la dezvoltarea circulației propuse în zona terenului reglementat nu-și mai au rostul, respectiv, realizarea Autostrăzii A3 București-Brașov.

<sup>9</sup> Aviz nr. 15/151788/73 din 06.06.2024, întocmit de ing. Dumitru Dan Popescu, Direcția Regională de Drumuri și Poduri București, Compania Națională de Administrare a Infrastructurii Rutiere S.A.

<sup>10</sup> Adresă nr. 15/11383.1 din 29.03.2024, întocmită de ing. Dumitru Dan Popescu, Direcția Regională de Drumuri și Poduri București, Compania Națională de Administrare a Infrastructurii Rutiere S.A.

De asemenea, se propune modernizarea străzilor și drumurilor din vecinătatea terenului reglementat, astfel:

- Profil tip 'A' – drumul național DN 1 (E 60) va fi menținut: distanța între aliniamente este de ≈28m, din care 18m carosabil, două benzi pe sens, 2x2m acostamente și 2x2,5m spații verzi;
- Profil tip 'B' – tramă locală, pod peste drumul național DN 1 (E 60) – drumul de exploatare De652: distanța între aliniamente este de 22,8m, din care 14m carosabil, două benzi pe sens, 0,8m zonă de separare a sensurilor de mers, în axul podului, 2x0,5m zone pentru balustrade de separare a zonei carosabile de zonele pentru cicliști și pietoni, 2x1,0m piste pentru cicliști, 2x2,0m trotuare și 2x0,5 balustrade de protecție ale trotuarelor;
- Profil tip 'C' – tramă locală, stradă propusă prin P.U.Z.-ul „Cartier Mitică Apostol”: distanța între aliniamente este de 22m, din care 7m carosabil, 2x3,0m spații verzi, 1 trotuar de 1,0m, o pistă pentru cicliști de 2,0m, câte o bandă pe sens, 1 trotuar de 2,5m și un spațiu verde de 3,5m.

Pentru realizarea tramei stradale propuse prin P.U.Z.-ul „Cartier Mitică Apostol”, din terenul reglementat se rezervă o suprafață de 13808mp, ce se propune a fi trecută în domeniul public al municipiului Ploiești.

Trama stradală se va realiza pe principiul eficienței utilizării teritoriului, a continuității traseelor și a asigurării caracterului de civilizație de tip urban cu respectarea prevederilor Normativului pentru adaptarea clădirilor civile și a spațiului urban aferent la exigențele persoanelor cu handicap indicativ NP 051/2012.

În incintă, circulația carosabilă se va realiza pe străzi cu lățimea minimă de 7.00m având două benzi de circulație, câte una pe fiecare sens și accese având lățimi de 3,50m<sup>11</sup>. Circulațiile pietonale vor fi de minim 1 m.

Se vor monta indicatoare rutiere conform S.R. 1848- 1,2,3/2011 și se vor asigura locuri de parcare și accese carosabile conform H.G. nr. 525/19961 (anexele nr. 4 și 5)<sup>12</sup>.

Se vor asigura locuri de parcare în incinta proprietății.

Pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute locuri de parcare pentru clienți, după cum urmează:

- un loc de parcare la 200 mp suprafața desfășurată a construcției pentru unități de până la 400 mp;
- un loc de parcare la 100 mp suprafața desfășurată a construcției pentru unități de 400-600 mp;
- un loc de parcare la 50 mp suprafața desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de 600-2.000 mp;
- un loc de parcare la 40 mp suprafața desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de peste 2.000 mp.

---

<sup>11</sup> Studiu de circulație întocmit de ing. Cristian Căiță, S.C. ONI PROIECT S.R.L. (data: august 2025)

<sup>12</sup> Aviz favorabil nr. 1110317/26.10.2025, întocmită de Comisar șef de poliție Laurențiu Drăghici, Poliția Municipiului Ploiești, Biroul Rutier, Inspectoratul Județean de Poliție Prahova, MINISTERUL AFACERILOR INTERNE

Pentru zona industrială și de depozitare propusă vor fi prevăzute parcaje în funcție de specificul activității, după cum urmează:

- activități desfășurate pe o suprafață de 10-100 mp, un loc de parcare la 25 mp;
- activități desfășurate pe o suprafață de 100-1.000 mp, un loc de parcare la 150 mp;
- activități desfășurate pe o suprafață mai mare de 1.000 mp, un loc de parcare la o suprafață de 100 mp.

Se estimează că obiectivul propus va necesita un maxim de 113 locuri de parcare. Parcățile vor avea dimensiunea de 2.5x5.0m pentru autoturisme și 18 x 4.0 m pentru vehicule lungi. De asemenea, vor fi amenajate parcări destinate persoanelor cu dizabilități. Acestea vor avea dimensiunea 3.7 x 5.4 m.

Investiția preconizată va atrage în principal vehicule de mici dimensiuni. Vor fi și autovehicule mari, în principal pentru transportul dinspre/înspre zona unităților industriale și de depozitare propuse.

#### 4.2. Zonificarea funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

Pentru realizarea propunerii de edificare preconizată prin prezenta documentație urbanistică este necesară încadrarea terenului reglementat parțial în zona de activități mixte - activități comerciale, servicii tehnice, profesionale, servicii colective și personale, hoteluri și restaurante, respectiv, ISc – subzona servicii comerciale, și parțial în zona industrie nepoluantă - mică și manufacturieră, respectiv, ID – zona unități industriale și de depozitare.

Pentru realizarea obiectivului dorit se propune schimbarea zonificării funcționale, astfel:

	EXISTENT		PROPUȘ	
	<i>S (mp)</i>	<i>P (%)</i>	<i>S (mp)</i>	<i>P (%)</i>
ZONĂ DE ACTIVITĂȚI MIXTE - ACTIVITĂȚI COMERCIALE, SERVICII TEHNICE, PROFESIONALE, SERVICII COLECTIVE ȘI PERSONALE, HOTELURI ȘI RESTAURANTE	-	-	7898mp	16,04%
ZONA UNITĂȚI INDUSTRIALE / DEPOZITARE	14273mp	29,00%	14273mp	29,00%
ZONA SPAȚIILOR VERZI	8975mp	18,23%	16849mp	34,23%
ZONA STRĂZILOR	10203mp	20,73%	10203mp	20,73%
ZONA AUTOSTRĂZII PROPUSE	15772mp	32,04%	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>49223mp</b>	<b>100%</b>	<b>49223mp</b>	<b>100%</b>

Indicatorii urbanistici propuși sunt:

- pentru **Isc - SUBZONA SERVICII COMERCIALE:**

**P.O.T.maxim = 85%**

**C.U.T.maxim = 1,0**

Regim maxim de înălțime – **P+1E**

H.maxim construcții = **8m\***

*\*Mijloacele de publicitate au un sistem propriu de susținere în raport cu pământul (ex: indicatoare publicitare fixate prin stâlpi și alte asemenea) și vor avea înălțimea maximă de 20m față de CTN (cota terenului natural).*

Suprafață minimă de spațiu verde amenajat – **5%**

- pentru **ID - ZONA UNITĂȚI INDUSTRIALE ȘI DE DEPOZITARE:**

**P.O.T.maxim = 60%**

**C.U.T.maxim = 1,2**

Regim maxim de înălțime – **P+2E**

H.maxim construcții = **20m**

Suprafață minimă de spațiu verde amenajat – **20%**

- pentru **V3 - ZONA FÂȘII PLANTATE DE PROTECȚIE FAȚĂ DE INFRASTRUCTURILE TEHNICĂ ȘI RUTIERĂ:**

**P.O.T.maxim = 0%**

**C.U.T.maxim = 0**

Regim maxim de înălțime –

H.maxim construcții -

Suprafață minimă de spațiu verde amenajat – **90%**

- pentru **CCr - CĂI DE COMUNICAȚIE RUTIERĂ:**

**P.O.T.maxim = 0%**

**C.U.T.maxim = 0**

Regim maxim de înălțime –

H.maxim construcții -

Suprafață minimă de spațiu verde amenajat – **11,11%**

#### 4.3. Reglementări urbanistice - retrageri

Pentru toate clădirile se impune o retragere a construibilului astfel, conform cu planșa nr. 3 “Reglementări urbanistice - Zonificare”:

- pentru **Isc - SUBZONA SERVICII COMERCIALE:**

• *Retragere minimă față de aliniamentul propus:*

- **25m** față de aliniamentul propus al drumului național DN 1 (E 60), respectiv, **45m** față de axul existent și menținut al drumului național DN 1 (E 60);



- **2m** față de aliniamentul propus al podului propus prin P.U.Z.-ul „Cartier Mitică Apostol” peste drumul național DN 1 (E 60).

- *Retragerile minime față de limitele laterale și limita posterioară de proprietate:*

- **5m** față de limitele laterale de proprietate;

- **0m** față de limita de demarcație față de zona fâșii plantate de protecție față de infrastructurile tehnică și rutieră.

Excepție fac mijloacele de publicitate care au un sistem propriu de susținere în raport cu pământul (ex: indicatoare publicitare fixate prin stâlpi și alte asemenea), anexe tehnice pentru branșare la utilități și construcții tip casă poartă, care pot fi amplasate în zona de retragere față de aliniament și limitele laterale și posterioară.

- pentru **ID - ZONA UNITĂȚI INDUSTRIALE ȘI DE DEPOZITARE:**

- *Retragere minimă față de aliniamentul propus:*

- **5m** față de aliniamentul propus al străzii și bretelelor de coborâre/urcare pe podul propuse prin P.U.Z.-ul „Cartier Mitică Apostol”.

- *Retragerile minime față de limitele laterale și limita posterioară de proprietate:*

- **15m** față de limitele laterale de proprietate;

- **0m** față de limita de demarcație față de zona fâșii plantate de protecție față de infrastructurile tehnică și rutieră.

Excepție fac mijloacele de publicitate care au un sistem propriu de susținere în raport cu pământul (ex: indicatoare publicitare fixate prin stâlpi și alte asemenea), anexe tehnice pentru branșare la utilități și construcții tip casă poartă, care pot fi amplasate în zona de retragere față de aliniament și limitele laterale și posterioară.

Conform Normei tehnice zona de protecție și de siguranță a liniilor electrice aeriene LEA 110 kV coincid cu culoarul de trecere al liniei și sunt simetrice față de axul liniei. Dimensiunea (lățimea) zonei de protecție și de siguranță a LEA 110 kV este de 37m.

În zona de protecție și siguranță a LEA 110 kV se instituie restricții și interdicții, în scopul asigurării funcționării normale a capacității energetice și pentru evitarea punerii în pericol a persoanelor, bunurilor și mediului din vecinătate.

Amplasarea construcțiilor în culoarul (zonele) de protecție și siguranță se poate face numai după întocmirea unui studiu de coexistență (documentație tehnico-economică în care se determină, pe bază de calcule, măsurători, observații etc., implicațiile de natură mecanică și/sau electrică pe care le are asupra rețelei electrice amplasarea unor instalații sau construcții în culoarul sau zonele de protecție și/sau de siguranță ale LEA/LES/PT și se stabilesc, dacă este cazul, lucrările necesare pentru îndeplinirea condițiilor de coexistență stabilite de norme precum și costurile acestor lucrări).

Amplasarea unor clădiri la o distanță mai mică decât distanța de siguranță reglementată față de o capacitate energetică, rezultată din studiul de coexistență, se poate face pe baza unei analize de risc întocmită de un proiectant (atestat de ANRE) și avizată în Comisia Tehnico-

Economică. Costul analizei de risc se suportă de către solicitant. Pentru protecția instalațiilor se interzice persoanelor fizice sau juridice:

- a) să efectueze construcții de orice fel, în zona de siguranță a instalațiilor, fără avizul de amplasament al operatorului de distribuție;
- b) să efectueze săpături de orice fel sau să înființeze plantații în zona de siguranță a rețelelor electrice de distribuție, fără acordul operatorului de distribuție;
- c) să depoziteze materiale pe culoarele de trecere și în zonele de protecție și de siguranță a instalațiilor, fără acordul operatorului de distribuție;
- d) să arunce obiecte de orice fel pe rețelele electrice de distribuție sau să intervină în orice alt mod asupra acestora;
- e) să deterioreze construcțiile, îngrădirile sau inscripțiile de identificare și de avertizare aferente instalațiilor de distribuție;
- f) să limiteze sau să îngreuească prin execuția de împrejmuire, prin construcții ori prin orice alt mod accesul la instalații al operatorului de distribuție<sup>13</sup>.

Pentru asigurarea bunei funcționări a Sistemului Național de Transport al Petrolului, asigurarea securității și continuității alimentării cu țiței, asigurarea protecției mediului și a siguranței construcțiilor persoanelor fizice și juridice, asigurarea operării și întreținerii în condiții de siguranță și eficiență a infrastructurii de transport țiței, obligatoriu trebuie să se aibă în vedere următoarele:

- proiectarea și amplasarea construcțiilor (stație alimentare autovehicule cu carburant, rezervoare petroliere, unități industriale pentru producție și depozitare, anexe administrative, tehnice, alei carosabile și pietonale, parcări, hidranți, post trafo, O.Ș., etc.) din vecinătatea conductelor de transport țiței și suport metalic fibră optică, administrate de CONPET S.A., se va face având în vedere prevederile Ordinului Nr. 196/10.10.2006 al A.N.R.M. (Normativ tehnic actualizat specific zonelor de protecție și zonelor de siguranță aferente SNTP). Zona de siguranță la conductele de transport țiței este de 10 m de o parte și de alta a conductei sau a fasciculului de conducte pentru construcții civile, sociale, industriale și administrative aparținând terților;
- asigurarea unui culoar tehnologic de 10 m de o parte și de alta la conductele administrate de CONPET S.A. prin amplasarea construcțiilor și construcțiilor conexe în afara zonei de siguranță și protecție a conductelor de transport țiței și a conductei suport metalic fibră optică administrate de CONPET S.A., conform prevederilor Ordinului Nr. 196/10.10.2006 al A.N.R.M.;
- amplasarea Postului de Transformare nou proiectat se va face în afara zonei de siguranță a conductelor administrate de CONPET S.A. conform prevederilor Ordinului nr. 196/2006 al ANRM. Zona de siguranță la conducta de transport țiței față de postul de transformare este de 20 m de o parte și de alta a conductei;
- în cazul necesității subtraversării conductelor de transport țiței cu cablu LES a traversării cu cablu LEA pe stâlpi, pentru evitarea perturbării potențialului conductelor, în mod obligatoriu se

---

<sup>13</sup> Aviz de amplasament favorabil condiționat nr. 3010250800453/16.09.2025, întocmit de Alexandru Bogdănel Bulăreanu, Sucursala Ploiești, DISTRIBUȚIE ENERGIE ELECTRICĂ ROMÂNIA

va face legarea la pământ pentru fiecare conductă de transport țigăi, prin intermediul unor grupuri de anezi de zinc ce vor fi conectați la conducte cu ajutorul prizelor de pământ tip Conpet;

- premergător începerii lucrărilor de investiții, în cazul în care drumul de acces se intersectează cu conductele administrate de CONPET S.A., se va face punerea în siguranță pe bază de „Proiect Tehnic”, ce va fi întocmit de un proiectant de specialitate, verificat de un „Verificator” de proiect atestat în domeniu și avizat obligatoriu în C.T.E. CONPET S.A. Ploiești;

- proiectul tehnic va cuprinde obligatoriu un capitol privind costurile necesare pentru punerea în siguranță a conductelor și instalațiilor, precum și sursa de finanțare;

- în cazul în care utilitățile și branșamentele în zona/zonă de intersecție cu conductele administrate de societatea noastră, vor subtraversa la 0,5 m de generatoarea inferioară a conductelor de transport țigăi și a conductei suport metalic fibră optică și vor fi protejate în tub de protecție metalic de 5 m de o parte și de alta a conductelor de transport țigăi și a conductei suport metalic fibră optică, iar în zonele de paralelism se vor amplasa la minim 5 m de conductele administrate de CONPET S.A.;

- se interzice încărcarea cotei actuale a terenului și plantarea de arbuști/pomi cu rădăcini mai mari de 0,5 m adâncime în zona de protecție a conductei conform prevederilor Ordinului Nr. 196/10.10.2006 al A.N.R.M (zona de protecție este de 5 m de o parte și de alta la conductă/conductele de transport țigăi);

- stâlpii de susținere a iluminatului ambiental/perimetral se vor amplasa la minim 5 m de conductele administrate de CONPET S.A.<sup>14</sup>.

Pentru lucrările care afectează zona de siguranță a rețelei de termoficare, se vor respecta prevederile art. 33, lit. A din Legea 325/2006: „Pentru protecția instalațiilor de producere și a rețelelor termice / circuitelor tehnologice se interzice terților, persoane fizice sau juridice să amplaseze construcții de orice fel în zona de siguranță a obiectivelor SACET”<sup>15</sup>.

Obținerea avizelor de amplasare a obiectivelor cât și a intersecțiilor subterane sau supraterane de canalizații (conducte de distribuție gaze de alimentare cu apă, cabluri electrice și telecomunicații, etc.) se va realiza în conformitate cu Ordinul Nr. 47/1203/509/2003, emis de M.E.C., M.T.C.T., M.A.I., publicat în Monitorul Oficial Nr. 611/29.08.2003, prin întocmirea de documentații tehnice care să cuprindă:

- cerere scrisă adresată S.N.T.G.N. Transgaz S.A. Mediaș;
- un memoriu tehnic justificativ;
- certificatul de urbanism în copie;
- copia documentului reprezentând plata taxei de avizare;
- plan de situație 1:500 sau 1:1.000, care să cuprindă amplasarea construcțiilor în perimetrul propus, precum și drumurile de acces aferente;
- planuri de încadrare în zonă la scara 1 :25.000, respectiv 1 :5.000.

<sup>14</sup> Aviz favorabil nr. 35175/21.08.2025, întocmit de Mihaela Dumitrică, Sector Ploiești-Băicoi-Moreni, CONPET S.A.

<sup>15</sup> Aviz amplasament condiționat nr. 2501519/22.09.2025, întocmit de Subinginer Iulian Gheorghe, TERMO PLOIEȘTI S.R.L.

Planurile se vor viza de către Exploatarea Teritorială București - Sector Ploiești, str. Domnișori, nr. 111, tel. 0374-19271, iar documentația va fi analizată și avizată de S.N.T.G.N. "TRANSGAZ" S.A. Mediaș<sup>16</sup>.

#### 4.4. Echipare edilitară

Asigurarea utilităților tehnico-edilitare necesare noii investiții se va face astfel:

- alimentarea cu energie electrică a obiectivului se va realiza prin conectarea postului trafo ce se va construi în incintă la rețeaua electrică din zonă. Posibilitatea, modul și locul de racordare la rețeaua electrică din zonă se va face în baza unui studiu de soluție comandat de beneficiar la regia care furnizează energie electrică în zonă. Clădirile din incintă vor fi alimentate din acest post trafo;

- pentru alimentarea cu gaze naturale a obiectivului se va realiza un racord la rețeaua de distribuție existentă în zonă, aflată la o distanță aproximativă de 260m față de terenul reglementat. Noul branșament va fi echipat corespunzător cu stație de măsurare și reglare a gazelor. Noua instalație de utilizare va fi proiectată raportat la cerințele viitoarei investiții;

- alimentarea cu apă se va realiza respectând normele de protecție a mediului în cadrul unui sistem individual, prin sursă de alimentare cu apă subterană – foraj, ce va fi amplasat în incinta proprietății. Alimentarea cu apă pentru stingerea incendiilor se va face din sursă proprie.

Ulterior, alimentarea cu apă se va face din rețeaua publică, în momentul extinderii acesteia în zona studiată prin P.U.Z.

Pentru foraj, la faza de investiție (D.T.A.C.), se va întocmi un Studiu hidrogeologic preliminar ce se va expertiza la I.N.H.G.A.

Apa preluată din foraj va fi folosită în scop igienico-sanitar (menajer) și pentru asigurarea rezervei de incendiu.

La faza D.T.A.C., prin studiul hidrogeologic preliminar vor fi propuse și foraje pentru monitorizarea acviferului din zona rezervoarelor de combustibil<sup>17</sup>.

- canalizarea menajeră: apele uzate menajere vor fi evacuate în bazine vidanjabile etanșe, ce vor fi amplasate în incinta obiectivului.

Ulterior, apele uzate menajere vor fi evacuate în rețeaua publică, în momentul extinderii acesteia în zona studiată prin P.U.Z.

- canalizarea pluvială: apele pluviale provenite de pe platformele betonate vor fi trecute prin două separatoare de hidrocarburi, apoi vor fi colectate în două bazine de retenție. Apele pluviale de pe acoperișuri vor fi evacuate liber, la teren.

Pentru soluția de evacuare a apelor uzate menajere prin vidanjare, beneficiarii se vor adresa Primăriei municipiului Ploiești, în vederea realizării și aprobării unei analize la nivel local, având în vedere faptul că, competența înființării, organizării și gestionării serviciilor inteligente alternative,

---

<sup>16</sup> Aviz nr. 17164/444/03.03.2026, întocmit de Directorul General Sterian Ion, Societatea Națională de Transport Gaze Naturale "TRANSGAZ" S.A.

<sup>17</sup> Aviz de Gospodărire a Apelor nr. 3371 din 15.10.2025, întocmit de ing. Ionela Florescu, Sistemul de Gospodărire a Apelor Prahova, ADMINISTRAȚIA NAȚIONALĂ APELE ROMÂNE, MINISTERUL MEDIULUI, APELOR ȘI PĂDURILOR

precum și autorizarea sistemelor individuale adecvate, după caz, este a autorității publice locale, aprobarea soluțiilor privind evacuarea apelor uzate din cadrul investiției propuse de dvs. revenind în exclusivitate acestora, conform prevederilor H.G. nr. 714/2022.

Indicatorii de calitate ai apelor uzate menajere evacuate prin vidanjare se vor încadra în limitele maxime impuse de H.G. nr. 188/2002 - Anexa 2 - Normativul NTPA-002/2002, modificată și completată cu H.G. nr. 352/2005.

Apele reziduale fecaloid-menajere vor fi evacuate în fose septice vidanjabile impermeabilizate, amplasate la distanțele minime de 3 metri față de conductele rețelei de distribuție a apei potabile, 10 metri față de locuințele vecine, 20-50 metri față de sursele locale de apă potabilă (fântâni, pompe de mână).

Pentru colectarea reziduurilor solide menajere se va amplasa și amenaja o platformă impermeabilizată dotată cu posibilități de spălare și evacuare a apelor reziduale rezultate în urma spălării recipientilor, în același mod cu evacuarea apelor reziduale menajere în conformitate cu normele sanitare în vigoare<sup>18</sup>.

Având în vedere prevederile H.G. nr. 714/2022 privind aprobarea Criteriilor pentru autorizarea, construcția, înscrierea/înregistrarea, controlul, exploatarea și întreținerea sistemelor individuate adecvate de colectare și epurare a apelor uzate, executarea unui bazin vidanjabil se poate face în următoarele condiții:

- poate fi autorizat numai acolo unde instalarea unei rețele publice de canalizare nu se justifică din punct de vedere al impactului asupra mediului sau din motive economice;
- sistemul individual adecvat (bazine vidanjabile), care realizează numai colectarea apelor uzate, epurarea acestora realizându-se într-o stație de epurare, se va autoriza în cadrul autorizației de construire, cu respectarea, art.3. alin (1) din Legea nr. 50/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- dimensionarea bazinelor vidanjabile se va realiza la un debit de apă uzată astfel încât să nu existe posibilitatea deversării apelor uzate pe teren;
- bazinele vidanjabile trebuie să asigure un grad de etanșeitate adecvat astfel încât să nu existe posibilitatea infiltrării apelor uzate în apa subterană;
- amplasarea bazinelor vidanjabile nu se va realiza în zone inundabile sau în zone de protecție sanitară;
- este obligatoriu să fie încheiat un contract de vidanjare cu o societate care deține Autorizație de mediu pentru activitatea de vidanjare și este agreată de operatorul rețelei de canalizare sau a stației de epurare;
- după darea în folosință a construcțiilor, bazinele vidanjabile trebuie să aibă un deținător care să îl exploateze;
- să se țină evidența vidanjărilor într-un registru în care să fie consemnate datele și informațiile privind procesul de vidanjare (nr. contract de vidanjare, data vidanjării, volumul de

---

<sup>18</sup> Notificare nr. 477/01.09.2025, întocmit de Cons. Oana Maria Radu, Compartimentul Avize și Autorizări, DIRECȚIA DE SĂNĂTATE PUBLICĂ JUDEȚEANĂ PRAHOVA, MINISTERUL SĂNĂTĂȚII

apă uzată vidanțat, rețeaua de canalizare sau stația de epurare unde se descarcă apele uzate vidanțate, buletine de analiză, după caz);

- este obligatoriu ca după construirea / extinderea rețelei de canalizare centralizate în zona respectivă, proprietarul bazinului vidanțabil să se racordeze la aceasta<sup>19</sup>.

Bazinul de retenție va fi dimensionat pentru un volum  $V = S(\text{mp}) \times 30 \text{ l/mp}$ , în care  $S$  este suprafața de colectare a apelor pluviale din incintă, în metri pătrați (mp).

- pentru telecomunicații vor fi folosite rețelele GSM existente în zonă, nefiind necesară realizarea unui racord la rețeaua de telefonie fixă existentă în sat.

Costurile privind realizarea accesului din drumul național DN 1 (E 60) și a echipării edilitare ce vor deservi terenurile din zona reglementată prin prezenta documentație de urbanism vor fi suportate de beneficiar, conform planului de acțiune.

Odată cu viabilizarea zonei, prin extinderea de rețele de utilități în zonă, și crearea de capacități de consum pentru utilități, se va avea grijă prin proiectele viitoare, ca utilitățile din interiorul parcelei să fie conectate la rețelele de utilități respective.

Trebuie făcută precizarea că toate gospodăriile anexe pe categorii de utilități (gospodăria de apă, stația de epurare, bazinul de retenție, postul trafo, stația de reglare-măsurare gaze), vor fi amplasate, dimensionate și gândite în așa fel încât după viabilizarea acestei zone, să se poată face foarte ușor racordarea la viitoarele utilități din zonă și, de asemenea, să permită accesul facil al personalului de exploatare și mentenanță a regiilor furnizoare de utilități<sup>20</sup>.

#### 4.5. Tipuri de proprietate

Conform documentelor puse la dispoziția proiectantului de beneficiar, corelat cu documentarea în teren au fost identificate următoarele tipuri de proprietate:

##### **Proprietate publică:**

- *Terenuri proprietate publică de interes național* reprezentate de drumurile naționale DN 1 (E 60) și DN 1A, și de traseul magistralei termice supraterană.

- *Terenuri proprietate publică de interes local* reprezentate de Parcul Municipal Ploiești Vest și de drumurile publice de deservire locală.

##### **Proprietate privată**

- *Teren proprietate privată de interes local* reprezentat de imobilul identificat prin numărul cadastral 146763, teren rezervă a Comisiei Locale de Fond Funciar;

<sup>19</sup> Aviz de Gospodărire a Apelor nr. 3371 din 15.10.2025, întocmit de ing. Ionela Florescu, Sistemul de Gospodărire a Apelor Prahova, ADMINISTRAȚIA NAȚIONALĂ APELE ROMÂNE, MINISTERUL MEDIULUI, APELOR ȘI PĂDURILOR

<sup>20</sup> Studiu coordonare rețele – echipare edilitară întocmit de ing. Eugen Ionescu, S.C. INSTAL S.R.L. (data: octombrie 2025)



• *Teren proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice reprezentate de terenul reglementat și de terenurile învecinate.*

#### 4.6. Obiective de utilitate publică

Realizarea obiectivelor propuse nu generează servituți urbanistice zonelor adiacente.

Pentru realizarea tramei stradale propuse prin P.U.Z.-ul „Cartier Mitică Apostol”, din terenul reglementat se rezervă o suprafață de 13808mp, ce se propune a fi trecută în domeniul public al municipiului Ploiești.

#### 4.7. Circulația terenurilor

Ținându-se cont de modificările propuse tramei stradale propuse, se crează următorul bilanț teritorial existent/propus al regimului economic al terenului reglementat:

	EXISTENT		PROPOS	
	<i>S (mp)</i>	<i>P (%)</i>	<i>S (mp)</i>	<i>P (%)</i>
Arabil	49223mp	100%	-	-
Curți-construcții	-	-	39020mp	79,27%
Drumuri (O.U.P.)	-	-	10203mp	20,73%
<b>TOTAL</b>	<b>49223mp</b>	<b>100%</b>	<b>49223mp</b>	<b>100%</b>

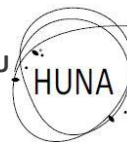
#### 4.8. Indicatori conform propunerii orientative

Conform propunerii orientative exprimate grafic în planșa numărul 7 “Propunere orientativă”, anexată documentației, se creează următorul bilanț teritorial raportat la suprafața terenului reglementat, aferent obiectivului propus:

<b>ISc</b>	<b>Suprafață (mp)</b>	<b>Procent (%)</b>
Ocupat de construcții	6713mp	85%
Platforme pietonale și carosabile	790mp	10%
Spații verzi amenajate	395mp	5%
<b>TOTAL</b>	<b>7898mp</b>	<b>100%</b>
<b>ID</b>	<b>Suprafață (mp)</b>	<b>Procent (%)</b>
Ocupat de construcții	8563mp	60%
Platforme pietonale și carosabile	2855mp	20%
Spații verzi amenajate	2855mp	20%
<b>TOTAL</b>	<b>14273mp</b>	<b>100%</b>
<b>V3</b>	<b>Suprafață (mp)</b>	<b>Procent (%)</b>
Ocupat de construcții	-	-
Platforme pietonale și carosabile	1685mp	10%
Spații verzi amenajate	15164mp	90%
<b>TOTAL</b>	<b>16849mp</b>	<b>100%</b>



Memoriu de prezentare aferent **PLANULUI URBANISTIC ZONAL**  
„P.U.Z. - SCHIMBARE ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ A TERENULUI CU NUMĂRUL CADASTRAL 146764, PENTRU  
CONSTRUIRE STAȚIE DE ALIMENTARE AUTOVEHICULE CU CARBURANT, UNITĂȚI INDUSTRIALE PENTRU  
PRODUCȚIE ȘI DEPOZITARE, ANEXE ADMINISTRATIVE, ANEXE TEHNICE, CIRCULAȚII CAROSABILE ȘI  
PIETONALE, PARCĂRI, ÎMPREJMUIRE, BRANȘAMENTE, SEMNALISTICĂ ȘI AMENAJARE SPAȚII VERZI  
PLANTATE”



județul Prahova, municipiul Ploiești, tarlaua 45, parcela 639/1, numărul cadastral 146764

<b>CCr</b>	<b>Suprafață (mp)</b>	<b>Procent (%)</b>
Ocupat de construcții	-	-
Platforme pietonale și carosabile	9069mp	88,89%
Spații verzi amenajate	1134mp	11,11%
<b>TOTAL</b>	<b>10203mp</b>	<b>100%</b>

## 5. CONCLUZII ȘI MĂSURI

### 5.1. Oportunitatea investiției coroborată cu amplasamentul

Noua propunere preconizată definește viitorul carater urbanistic al zonei.

Din punct de vedere al zonificării funcționale, conform solicitării beneficiarilor pentru „schimbare zonificare funcțională a terenului cu numărul cadastral 146764, pentru construire stație de alimentare autovehicule cu carburant, unități industriale pentru producție și depozitare, anexe administrative, anexe tehnice, circulații carosabile și pietonale, parări, împrejmuire, branșamente, semnalistică și amenajare spații verzi plantate”, se propune încadrarea terenului reglementat parțial în zona de activități mixte - activități comerciale, servicii tehnice, profesionale, servicii colective și personale, hoteluri și restaurante, respectiv, ISc – subzona servicii comerciale, și parțial în zona industrie nepoluantă - mică și manufacturieră, respectiv, ID – zona unități industriale și de depozitare.

Realizarea obiectivelor propuse va fi o investiție susținută în totalitate de investitori privați.

#### **Categorii de costuri pentru realizarea obiectivelor propuse:**

- costuri de proiectare complexă a investiției;
- pregătirea terenului pentru realizarea investiției (sistematizarea verticală a terenului pentru asigurarea scurgerii apelor meteorice);
- realizarea obiectivelor propuse și dotarea lor conform standardelor, amenajarea locurilor de parcare necesare, împrejmuire etc.;
- realizarea accesului la drumul național DN 1 (E 60);
- realizarea racordurilor edilitare necesare.

La aceste costuri legate strict de investiția în sine se adaugă:

- costuri de administrare-mentenanță în funcționare.

Amplasamentul analizat prin prezenta documentație urbanistică este compatibil pentru realizarea obiectivului propus, bazat pe următoarele argumente:

• **Poziționare** – zonă cu acces facil, teren amplasat într-o zonă caracterizată de necesitatea dezvoltării de noi dotări de servicii și unități industriale, influențată fiind de realizarea noii Autostrăzi A3 – București - Brașov;

–noua destinație este în concordanță directă cu noile tendințe de evoluție funcțională a municipiului, în relație directă cu noile dezvoltări rutiere, respectiv, prezența în apropiere a traseelor drumului național DN 1 (E 60) și a Autostrăzii A3 – București - Brașov.

• **Financiar:** - întreaga investiție va fi realizată cu fonduri private.

• **Zone protejate:** - nu sunt afectate elemente de patrimoniu cultural-istoric sau natural.

• **Socio-economic** – o investiție de o asemenea amploare va aduce cu sine o creștere a nivelului de trai prin diversificarea dezvoltărilor de servicii și industriale, și a specialităților viitorilor angajați la nivelul întregului municipiu și, respectiv, prin crearea de noi locuri de muncă.

### 5.2. Aprecieri ale elaboratorului

Pe parcursul prezentului studiu proiectantului a oferit soluții și a argumentat pentru fezabilitatea obiectivelor solicitate de către beneficiar.

Memoriu de prezentare aferent PLANULUI URBANISTIC ZONAL  
„P.U.Z. - SCHIMBARE ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ A TERENULUI CU NUMĂRUL CADASTRAL 146764, PENTRU  
CONSTRUIRE STAȚIE DE ALIMENTARE AUTOVEHICULE CU CARBURANT, UNITĂȚI INDUSTRIALE PENTRU  
PRODUCȚIE ȘI DEPOZITARE, ANEXE ADMINISTRATIVE, ANEXE TEHNICE, CIRCULAȚII CAROSABILE ȘI  
PIETONALE, PARCĂRI, ÎMPREJMUIRE, BRANȘAMENTE, SEMNALISTICĂ ȘI AMENAJARE SPAȚII VERZI  
PLANTATE”



județul Prahova, municipiul Ploiești, tarla 45, parcela 639/1, numărul cadastral 146764

Amplasamentul analizat este compatibil cu realizarea obiectivului “schimbare zonificare funcțională a terenului cu numărul cadastral 146764, pentru construire stație de alimentare autovehicule cu carburant, unități industriale pentru producție și depozitare, anexe administrative, anexe tehnice, circulații carosabile și pietonale, parcări, împrejmuire, branșamente, semnalistică și amenajare spații verzi plantate”, bazat pe încadrarea acestuia în cerințele generale de amplasare specificate, cât și mai ales pentru că implementarea proiectului va contribui la diversificarea dezvoltărilor de servicii și industriale.

***Față de motivațiile prezentate, elaboratorul prezentei documentații de urbanism consideră realizabile intervențiile solicitate prin tema de proiectare în această zonă și necesară încadrarea terenului reglementat parțial în zona de activități mixte - activități comerciale, servicii tehnice, profesionale, servicii colective și personale, hoteluri și restaurante, respectiv, ISc – subzona servicii comerciale, și parțial în zona industrie nepoluantă - mică și manufacturieră, respectiv, ID – zona unități industriale și de depozitare.***

ÎNTOCMIT:

urb. VLĂDESCU DORIN

