



S.C. W E S T E R N O U T D O O R S.R.L.



str. Stanislav Cihoschi nr. 12, etaj 1, Sector 1, Bucuresti, tel/fax (+4) 021 2303037, 021 2303898  
www.wod.ro, e-mail: office@wod.ro, J40/25546/1994, CIF: RO 6645898

# PLANUL URBANISTIC ZONAL

## PIAȚA 1 DECEMBRIE 1918, NR. 1,

## MUNICIPIUL PLOIEȘTI, JUDEȚUL PRAHOVA

---

### MEMORIU TEHNIC

*PENTRU SCHIMBARE FUNCȚIUNE INDUSTRIALĂ CONFORM UTR S9-Ip ÎN  
FUNCȚIUNI COMERCIALE ȘI SERVICII – IS, ZONĂ MIXTĂ – M ȘI FUNCȚIUNI  
EDILITARE – TE, PENTRU CONSTRUIRE CENTRU COMERCIAL, LOCUIRE ȘI  
FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, AMENAJARE ȘI CONSTRUIRE ZONE TEHNICE,  
AMENAJARE PARCĂRI, AMENAJAREA INCINTEI CU SPAȚII VERZI ȘI PLANTATE, ALEI  
CAROSABILE ȘI PIETONALE, PLATFORME, ÎMPREJMUIRE, AMPLASARE SEMNALE  
PUBLICITARE, BRANȘAMENTE UTILITĂȚI (APĂ, CANALIZARE, GAZE NATURALE,  
ENERGIE ELECTRICĂ), ORGANIZARE DE ȘANTIER, AMENAJARE ACCESURI  
(ACCESURI DIN STRĂZILE EXISTENTE, RACORDARE LA PASAJUL RUTIER EXISTENT,  
RAMPE/ PASARELE ETC.)*



## CUPRINS

<b>CAPITOLUL 1. INTRODUCERE</b>	<b>4</b>
1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI	4
1.2. OBIECTUL PUZ	4
1.2.1. Solicitățile temei program	4
1.2.2. Prevederi ale programului de dezvoltare a localității, pentru zona studiată	4
1.3. SURSE DE DOCUMENTARE	4
1.3.1. Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior PUZ	4
1.3.2. Lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu PUZ	5
1.3.3. Date statistice	5
1.3.4. Proiecte de investiții elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistică a zonei	5
1.4. DATE REFERITOARE LA PROPRIETATEA IMOBILIARĂ	6
<b>CAPITOLUL 2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII</b>	<b>8</b>
2.1. EVOLUȚIA ZONEI	8
2.1.1. Date privind evoluția zonei, relaționate cu evoluția localității	8
2.1.2. Potențial de dezvoltare	8
2.2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE	9
2.2.1. Poziția zonei față de intravilanul localității	9
2.2.2. Relaționarea zonei cu localitatea	9
2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL	9
2.4. CIRCULAȚIA	10
2.5. OCUPAREA TERENURILOR	10
2.6. ECHIPARE EDILITARĂ	11
2.7. PROBLEME DE MEDIU	11
2.8. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI	11
<b>CAPITOLUL 3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ</b>	<b>12</b>
3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE	12
3.2. PREVEDERI ALE PUG	15
3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL	15
3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI	16
3.4.1. Trafic auto	16
3.4.2. Transport public	17



3.4.3. Traficul pietonal	17
3.4.4. Parcarea și staționarea autovehiculelor	17
3.5. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ	17
3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE	17
3.7. PROTECȚIA MEDIULUI	18
3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ	18
<b>CAPITOLUL 4. CONCLUZII - MĂSURI ÎN CONTINUARE</b>	<b>18</b>
4.1. ÎNSCRIEREA DEZVOLTĂRII URBANISTICE PROPUSE ÎN PUG	18
4.1.1. Strategia de dezvoltare urbană	18
4.1.2. Prognoza de compoziție urbană	19
4.1.3. Amplasarea față de vecinătăți	19
4.2. PRIORITĂȚI DE INTERVENȚIE	20
4.3. APRECIERI ALE ELABORATORULUI PUZ ASUPRA PROPUNERILOR	20
4.3.1. Consecințele economice	20
4.3.2. Consecințe sociale	20
<b>CAPITOLUL 5 – Bilanț teritorial:</b>	<b>21</b>



## CAPITOLUL 1. INTRODUCERE

### 1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

Denumirea lucrării	Plan Urbanistic Zonal <b>PIAȚA 1 DECEMBRIE 1918 NR. 1, MUNICIPIUL PLOIEȘTI, JUDEȚUL PRAHOVA</b>
Beneficiar	Primăria Municipiului Ploiești
Inițiator	S.C. PK GREEN S.R.L.
Proiectant	S.C. WESTERN OUTDOOR S.R.L.
Colaboratori	S.C. Traffic Audit Consulting S.R.L. S.C. LEEWAY DESIGN & SOLUTIONS S.R.L. S.C. Alex Geocad S.R.L. S.C. Acoustic Design S.R.L. S.C. Enter Studio S.R.L. ing. Iacob Maria, elaborator de studii pentru protecția mediului
Data	februarie 2020

### 1.2. OBIECTUL PUZ

#### 1.2.1. Solicitățile temei program

Pe terenul ce face obiectul documentației, inițiatorul propune realizarea unui **(i)** centru comercial cuprinzând spații comerciale, hypermarket, spații pentru alimentație publică, spații pentru loisir, birouri, servicii etc., cu regim de înălțime P+M+1E+E.Th., **(ii)** a unui ansamblu multifuncțional de clădiri cuprinzând birouri, locuințe, comerț și funcțiuni complementare, cu regimul maxim de înălțime P+12E ( $H_{max}=40m$ ), cu posibilitatea inserției unui accent de înălțime P+18E ( $H_{max}=60m$ ), precum și **(iii)** a tuturor funcțiunilor și echipamentelor complementare acestora.

#### 1.2.2. Prevederi ale programului de dezvoltare a localității, pentru zona studiată

În conformitate cu scenariul de dezvoltare preliminară 2 „*planificare Sistemică Proactivă*” din cadrul P.U.G. Municipiul Ploiești, în curs de avizare și aprobare, pentru zona studiată se prevede conversia platformei industriale UPETROM 1 MAI în zona de servicii și industrie nepoluantă.

### 1.3. SURSE DE DOCUMENTARE

#### 1.3.1. Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior PUZ

Pentru zona studiată au fost întocmite și aprobate o serie de documentații de urbanism:

- „Planul Urbanistic General al Municipiului Ploiești”, aprobat cu H.C.L.M.P. nr.209/1999;
- „Actualizare și Revizuire Planul Urbanistic General al Municipiului Ploiești”, proiect în derulare;



- Plan Urbanistic Zonal „MODIFICARE PUZ ZONA GARII DE VEST - ARTERA DE LEGATURA SUD-VEST”, aprobat cu HCL 112 din 27.03.2015
- Plan Urbanistic Zonal „schimbare destinație din zonă industrială în zona instituții și servicii de interes general și modificare traseu stradă propusă în incinta Upetrom prin PUG și nerealizată”, aprobat cu HCL nr. 181/2011.
- Plan Urbanistic Zonal „pentru Schimbare funcțiune zonă pentru construire parc comercial, Piața 1 Decembrie 1918, nr. 1, Municipiul Ploiești”, H.C.L. nr. 300/31.07.2018.

### 1.3.2. Lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu PUZ

Pentru fundamentarea P.U.Z. s-au întocmit următoarele studii:

- **„STUDIU DE TRAFIC”** pentru “construire centru comercial, locuire și funcțiuni complementare, amenajare accesuri (accesuri din străzile existente, racordare la pasajul rutier existent, rampe/pasarele”), întocmit de către S.C. Traffic Audit Consulting S.R.L. și S.C. LEEWAY DESIGN & SOLUTIONS S.R.L.;
- **„STUDIU DE FUNDAMENTARE PRIVIND PROBLEME DE MEDIU”** autor ing. Iacob Maria, persoană fizică înscrisă în Registrul Național al elaboratorilor de studii pentru protecția mediului la poziția nr. 734;
- **„MEMORIU DE ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ”**, întocmit de către S.C. WESTERN OUTDOOR S.R.L., prin ing. Radu Paul PÎRVAN;
- **„STUDIU DE EVALUARE IMPACTUL LA ZGOMOT”** întocmit de către S.C. ACOUSTIC DESIGN S.R.L., prin dr. ing. Mihail–Tudor MARCU, Membru al Societății Române de Acustică;
- **„STUDIU DE INSORIRE”** autor conf. dr. arh. Radu PANĂ, S.C. Enter Studio S.R.L.;
- **„SUPPORT TOPOGRAFIC P.U.Z.”**, în suprafață de 230.221 m<sup>2</sup>, întocmită de către **S.C. Alex Geocad S.R.L.**, avizata de O.C.P.I. PRAHOVA cu procesul verbal de recepție nr.288/2020 ;

### 1.3.3. Date statistice

Pentru fundamentarea PUZ au fost luate în calcul datele statistice regăsite în studiile de fundamentare ale proiectului de *„Actualizare și Revizuire Planul Urbanistic General al Municipiului Ploiești”*.

Studiului de trafic au fost bazat pe recensământul / măsurătorile de debite de trafic rutier realizat in data de 13.08.2018.

### 1.3.4. Proiecte de investiții elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistică a zonei

În zona ce face obiectul P.U.Z., vor fi implementate proiecte de investiție privind realizarea unei artere de legătură între Gara de Vest și Gara de Sud:

*„Asigurarea mobilității traficului prin prelungirea legăturii rutiere și de transport public între Gara de Sud și Gara de Vest (strada Libertății, inclusiv lucrări de reabilitare a domeniului public al piețelor gărilor, et .I” – aprobat prin H.C.L.nr.546/03.12.2018.*



"Asigurarea mobilității traficului prin prelungirea legăturii rutiere și de transport public între Gara de Sud și Gara de Vest (strada Libertății, inclusiv lucrări de reabilitare a domeniului public al piețelor gărilor, et. II"- aprobat prin H.C.L.nr.54703.12.2018

#### 1.4. DATE REFERITOARE LA PROPRIETATEA IMOBILIARĂ

Terenurile ce fac obiectul Planului Urbanistic Zonal sunt terenuri proprietate privată a **S.C. UPETROM 1 MAI S.A.** și a **S.C. UPETROM 1 MAI TRADING S.R.L.** Aceste două societăți comerciale au încheiat cu **S.C. PK GREEN S.R.L.** un antecontract cu de vânzare-cumpărare, autentificat de către S.P.N. – Optima Lex cu Încheierea de Autentificare nr. 99 din 02 februarie 2017. În acesta se prevedea vânzarea unui număr de 13 terenuri, în suprafață măsurată totală de **116.673 m<sup>2</sup>**, după cum urmează:

Terenuri înregistrate în antecontractul de vânzare cumpărare				
NR. CRT.	NR. CAD.	SUPRAFAȚA ÎNREGISTRATĂ	SUPRAFAȚA MĂSURATĂ	PROPRIETAR
1.	123048	7535.0 m <sup>2</sup>	7535.0 m <sup>2</sup>	S.C. UPETROM 1 MAI S.A
2.	124723	18277.0 m <sup>2</sup>	18328.0 m <sup>2</sup>	S.C. UPETROM 1 MAI S.A
3.	126332	3202.0 m <sup>2</sup>	3202.0 m <sup>2</sup>	S.C. UPETROM 1 MAI TRADING SRL
4.	134017	11120.0 m <sup>2</sup>	11186.0 m <sup>2</sup>	S.C. UPETROM 1 MAI S.A
5.	134308	11075.0 m <sup>2</sup>	11075.0 m <sup>2</sup>	S.C. UPETROM 1 MAI S.A
6.	134309	2172.0 m <sup>2</sup>	2172.0 m <sup>2</sup>	S.C. UPETROM 1 MAI S.A
7.	134484	808.0 m <sup>2</sup>	808.0 m <sup>2</sup>	S.C. UPETROM 1 MAI S.A
8.	134485	17973.0 m <sup>2</sup>	17973.0 m <sup>2</sup>	S.C. UPETROM 1 MAI S.A
9.	136040	17891.0 m <sup>2</sup>	17898.0 m <sup>2</sup>	S.C. UPETROM 1 MAI TRADING SRL
10.	136041	6562.0 m <sup>2</sup>	6562.0 m <sup>2</sup>	S.C. UPETROM 1 MAI TRADING SRL
11.	136044	6120.0 m <sup>2</sup>	6093.0 m <sup>2</sup>	S.C. UPETROM 1 MAI TRADING SRL
12.	136048	8522.0 m <sup>2</sup>	8522.0 m <sup>2</sup>	S.C. UPETROM 1 MAI TRADING SRL
13.	136360	5230.0 m <sup>2</sup>	5319.0 m <sup>2</sup>	S.C. UPETROM 1 MAI S.A
TOTAL		116.487 m <sup>2</sup>	116.673 m <sup>2</sup>	-

Din aceste terenuri, urma ca o suprafață de 8.978,93 m<sup>2</sup> să fie înstrăinată către LIDL România.

În vederea demarării P.U.Z., s-a emis certificatul de urbanism nr. **408/26.03.2018** pentru 13 imobile proprietate a S.C. UPETROM 1 MAI S.A. și S.C. UPETROM 1 MAI TRADING S.R.L., în suprafață totală măsurată de **110.563 m<sup>2</sup>**. Față de antecontractul mai sus menționat următoarele diferențe au apărut ca urmare a unor probleme de natură patrimonială:

- Terenul cu nr. cadastral 134017 a fost dezmembrat, urmând ca numai unul dintre terenurile rezultate, cu nr. cadastral nou 143158 și suprafață de 5.112,00 m<sup>2</sup> să fie încorporat în proiect.
- Terenul cu nr. cadastral 126332 a fost dezmembrat, urmând ca numai unul dintre terenurile rezultate, cu nr. cadastral nou 142803 și suprafață de 3166,00 m<sup>2</sup> să fie încorporat în proiect.



Terenuri înregistrate în certificatul de urbanism				
NR. CRT	NR. CAD.	SUPRAFAȚA ÎNREGISTRATĂ	SUPRAFAȚA MĂSURATĂ	PROPRIETAR
1.	123048	7535.0 m <sup>2</sup>	7535.0 m <sup>2</sup>	S.C. UPETROM 1 MAI S.A
2.	124723	18277.0 m <sup>2</sup>	18328.0 m <sup>2</sup>	S.C. UPETROM 1 MAI S.A
3.	134308	11075.0 m <sup>2</sup>	11075.0 m <sup>2</sup>	S.C. UPETROM 1 MAI S.A
4.	134309	2172.0 m <sup>2</sup>	2172.0 m <sup>2</sup>	S.C. UPETROM 1 MAI S.A
5.	134484	808.0 m <sup>2</sup>	808.0 m <sup>2</sup>	S.C. UPETROM 1 MAI S.A
6.	134485	17973.0 m <sup>2</sup>	17973.0 m <sup>2</sup>	S.C. UPETROM 1 MAI S.A
7.	136040	17891.0 m <sup>2</sup>	17898.0 m <sup>2</sup>	S.C. UPETROM 1 MAI TRADING SRL
8.	136041	6562.0 m <sup>2</sup>	6562.0 m <sup>2</sup>	S.C. UPETROM 1 MAI TRADING SRL
9.	136044	6120.0 m <sup>2</sup>	6093.0 m <sup>2</sup>	S.C. UPETROM 1 MAI TRADING SRL
10.	136048	8522.0 m <sup>2</sup>	8522.0 m <sup>2</sup>	S.C. UPETROM 1 MAI TRADING SRL
11.	136360	5230.0 m <sup>2</sup>	5319 m <sup>2</sup>	S.C. UPETROM 1 MAI S.A
12.	142803	3166.0 m <sup>2</sup>	3166.0 m <sup>2</sup>	S.C. UPETROM 1 MAI TRADING SRL
13.	143158	5112.0 m <sup>2</sup>	5112.0 m <sup>2</sup>	S.C. UPETROM 1 MAI S.A
TOTAL		110.443 m <sup>2</sup>	110.563 m <sup>2</sup>	-

Din suprafața totală rezultată de **110.563 m<sup>2</sup>**, un teren 8.964 m<sup>2</sup> (4.077,0 m<sup>2</sup> din terenul cu nr. cadastral 136044 și 4.887,0 m<sup>2</sup> din terenul cu nr. cadastral 136048), a făcut obiectul Planului Urbanistic Zonal „*pentru Schimbare funcțiune zonă pentru construire parc comercial, Piața 1 Decembrie 1918, nr. 1, Municipiul Ploiești*”, aprobat cu Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Ploiești nr. 300 din 31.07.2018, reglementările acestuia fiind preluate în prezentul P.U.Z.

**Astfel, prezentul PUZ va reglementa o suprafață de teren măsurată de 101.599 m<sup>2</sup>.**



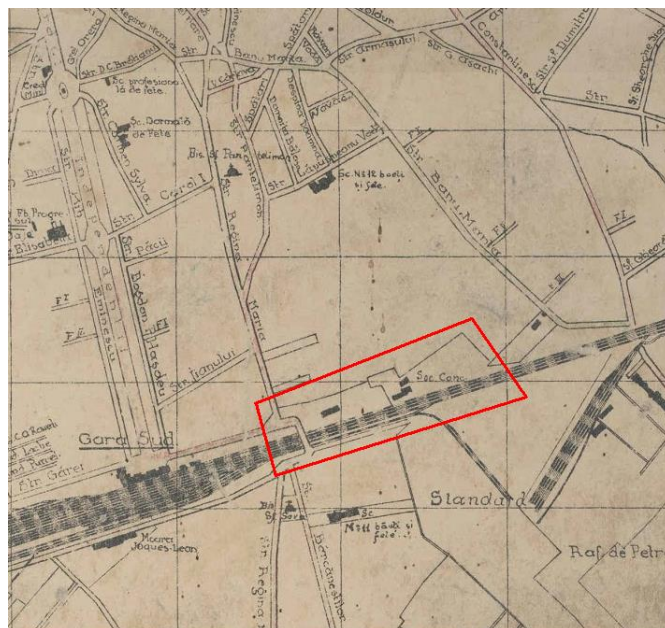
## CAPITOLUL 2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

### 2.1. EVOLUȚIA ZONEI

#### 2.1.1. Date privind evoluția zonei, relaționate cu evoluția localității

Terenul pe care se realizează proiectul a fost cuprins în limitele orașului Ploiești după anul 1930 (conf. planșei Dezvoltarea Intravilanului, întocmită în cadrul studiilor de fundamentare ale P.U.G. Municipiul Ploiești).

Zona, delimitată de două artere importante din hinterlandul orașului (drumul către București ce pleca de la bariera Bucureștilor și drumul către schitul Ghighiu ce pleca de la bariera Râfovului), era la mijlocul secolului al XIX o zona agricolă. Dezvoltarea acesteia este legată de construcția căii ferate și a Gării de Sud, dar și de dezvoltarea industriei petoliere. Din acest proces de dezvoltare face parte și constituirea în anul 1908 a “Societății de reparații foraj”, nucleul în jurul căruia s-a format actuala societate comercială Upetrom. În anul 1922, după preluarea de către “Societatea Anonimă Română pentru Industria Petrolului – Concordia”, se construiesc primele construcții din incinta Upetrom pe prezentul amplasament (demolate pentru realizarea magazinului Kaufland).



Pe terenurile rămase libere de construcții (conform planului director de tragere executat în anul 1954) în perioada celui de-al doilea Război Mondial, a fost amplasată o baterie antiaeriană de 22 mm a Armatei Române. Datorită vecinătății cu Gara de Sud și cu triajul acesteia, incinta a fost afectată de bombardamente, astfel ca, după naționalizarea din anul 1948, incinta a intrat într-un proces de reconstrucție și extindere ajungând, după 5 etape de dezvoltare economică, la dimensiunile maxime la sfârșitul anilor 90, când avea o suprafață de 72,3 ha. După anul 2000 Upetrom 1 Mai a continuat să funcționeze la capacitate maximă până în anul 2009, după care, regresul activității economice a dus la încetarea activităților industriale, în mare parte, din incinta industrială, mai ales în zona de nord. O parte dintre terenuri au fost înstrăinate, construindu-se apoi hypermarketul Kaufland, dar zona a decăzut, ajungându-se la o situație urbanistică neconformă cu poziția acesteia în cadrul localității.

#### 2.1.2. Potențial de dezvoltare

Terenurile ce au generat Planul Urbanistic Zonal se învecinează cu două zone cu tipologii morfologice și funcționale diferite care au impact major asupra potențialului de dezvoltare a zonei.

- La nord de străzile Semeniciului și Andrei Ioachimescu se află zone de locuințe individuale, amplasate în marea majoritate pe loturi de dimensiuni medii, cu regim mic de înălțime și intensitate redusă de ocupare (POT 25-35%) și utilizare a terenului (CUT <0,5).





- La est, vest și sud terenurile se învecinează cu proprietăți provenite din dezmembrarea fostei platforme industriale a Upetrom. Zona este caracterizată prin proprietăți de mari dimensiuni (peste 9000 m<sup>2</sup>) specifice funcțiunilor industriale. Unele dintre ele au fost refuncționalizate în ultimii 10 ani sau sunt în curs de refuncționalizare, transformându-se în zone comerciale, iar altele au primit alte funcțiuni (birouri de proiectare, secție de poliție) în timpul evoluției platformei industriale. Din platforma Upetrom, după transformarea propusă prin prezentul studiu de oportunitate, vor rămâne cu caracter industrial terenuri însumând cca 57000 m<sup>2</sup>. Acestea au însă un deficit de accesibilitate, din cauza accesului dificil din strada Lupeni și a vecinătății cu calea ferată.

Potențialul de dezvoltare al zonei este serios limitat și de echipamente majore de infrastructură de transport:

- Magistrala de cale ferată 500.
- Pasajul peste magistrala mai sus menționată care face legătura între strada Democrației și bulevardul București.

## 2.2. ÎNCADRAREA în LOCALITATE

### 2.2.1. Poziția zonei față de intravilanul localității

Zona studiată se afla în zona centrală a Municipiului Ploiești.

Proiectul se va elabora pentru imobilele – terenuri și clădiri, situate în zona centrală a Municipiului Ploiești, în zona Gării de Sud, la adresa poștală: Piața 1 Decembrie 1918, nr. 1. Aceste imobile fac parte din incinta industrială „Upetrom 1 Mai” ce ocupă mare parte din zona delimitată de străzile Democrației/B-dul București și Lupeni/Râfov, cca. 80 ha, la nord și la sud de magistrala de cale ferată 500.

Terenurile ce generează studiul de oportunitate se învecinează pe latura de Est cu strada Lupeni și principalul drum uzinal din cadrul platformei industriale, la Sud cu terenurile Căii Ferate și cu hipermarketul Kaufland (ce a făcut parte din aceeași platformă industrială), la Vest cu viaductul ce leagă bulevardul București cu strada Democrației, cu Secția 4 poliție și cu sediul Institutului Național de Cercetare Dezvoltare pentru Utilaj Petrolier (ambele au făcut parte platforma industrială), la nord cu străzile Semenici și Andrei Ioachimescu.

### 2.2.2. Relaționarea zonei cu localitatea

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

Zona beneficiază de toate echipamentele edilitare (apă, canalizare, termoficare, alimentare cu energie electrică și gaze naturale) și echipamente urbane: educație (grădinița cu program prelungit nr. 32 și grădinița Sfinții Arhangheli Mihail și Gavril, ambele aflate la 500 m. distanță, școala G. Coșbuc aflată la cca. 500 metri), sănătate publică (Spitalul Municipal și Spitalul Pediatric la cca. 2 km distanță), administrație publică.

## 2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Terenul este poziționat în interiorul municipiului Ploiești, într-o zonă cu un caracter marcant industrial, astfel încât nu există o corelație între zona studiată și elemente de cadru natural.



Terenul se află în interfluviul dintre râurile Dâmbu și Prahova, având un relief plan cu mici variații altimetrice între cotele 144 și 148 MN. Terenul nu se află în banda inundabilă a râului Dâmbu.

Conform studiului „Raionare Geotehnică a Municipiului Ploiești”, întocmit de către S.C. Hidrogeo Tehnic Proiect S.R.L. ca studiu de fundamentare al revizuirii PUG Ploiești, terenul se află într-o zonă cu pământuri bune de fundație: argile și argile prăfoase în zona de vest și pietrișuri în zona de est. Acest studiu general este confirmat și de studiul geotehnic întocmit de către AGISFOR, care a identificat în cele 4 foraje efectuate următoarea stratigrafie: fundațiile clădirilor, argile prăfoase (până la 1,5 m adâncime), pietriș cu bolovăniș în masă prăfoasă-argiloasă (până la 3,5 m adâncime), pietriș cu bolovăniș în masă nisipoasă – prăfoasă - cafeniu-gălbuie (până la 8,0 m adâncime). Apa freatică a fost interceptată la adâncimi de 3,1-3,5 metri. Apa nu prezintă agresivitate față de betoane și mortare.

## 2.4. CIRCULAȚIA

Traficul rutier major se realizează prin bulevardul București - arteră de categoria I, strada Democrației - arteră de categoria II, strada Lupeni - arteră de categoria III. Traficul rutier local, pentru zonele de locuințe învecinate, este asigurat de străzile Semenicolui, A. Ioachimescu, Predeluș și Siret. În dreptul terenurilor, bulevardul București se prezintă ca un viaduct cu lățime de 17,5 metri (câte 2 fire de circulație pe sens); strada Democrației ca o stradă de 7 metri lățime cu câte un fir pe sens, peste care se suprapun linii de tramvai; strada Lupeni cu un profil de 15 metri, din care carosabilul de 7 metri lățime are câte un fir pe sens. Străzile Semenicolui și A. Ioachimescu sunt înfundate. Strada Semenicolui are un profil de 4,5 metri, din care 2,5 carosabil și trotuare de câte 1 metru lățime. Strada A. Ioachimescu are un profil de 12 metri, din care 6 metri carosabil, cu câte un fir pe sens, și trotuare de 4 metri pe partea nordică și 2 metri pe partea sudică.

Structura stradală este una organică, dezvoltată spontan pe scheletul drumurilor existente ante 1850, ce a fost afectat de construirea căii ferate. Trasarea bulevardului Independenței în anul 1881 și segmentarea traseului de către calea ferată, a făcut ca strada Democrației, fosta Bucureștiului/Regina Maria, să își piardă din importanța pe care o avea în structura stradală a orașului. Realizarea viaductului ce dirijează traficul nord-sud, pe ambele direcții, din bulevardul Bucureștiului în bulevardul Independenței prin piața Gării. Străzile, lipsa unui pasaj denivelat care să lege strada Lupeni de strada Râfov și lipsa unei artere de dublaj a căii ferate, fac ca accesul la terenuri să fie îngreunat.

Circulația pietonală în zonă nu este importantă. Accesul din zona de sud a orașului se poate face prin intermediul viaductului, iar în zona de nord prin intermediul străzii Democrației, pe trotuarul din aliniamentul vestic. Pe Strada Lupeni traficul pietonal este foarte scăzut.

## 2.5. OCUPAREA TERENURILOR

În prezent terenurile de 101.599 m<sup>2</sup> (ce fac obiectul prezentei reglementări) sunt ocupate de 54 de clădiri industriale, cu diverse destinații, cu o suprafață construită la sol de 57.766 m<sup>2</sup> - corespunzând unui P.O.T.=56,8%. Suprafața construită desfășurată este de 66.244 m<sup>2</sup> corespunzând unui C.U.T.= 0,65. Pentru accesul la clădirile și instalațiile aferente sunt amenajate drumuri uzinale și alei de acces în suprafață de aprox. 10.940 m<sup>2</sup>, platforme betonate în suprafață de aprox. 8.170 m<sup>2</sup>, alei și trotuare în suprafață de aprox. 4.820 m<sup>2</sup> (total 23.930 m<sup>2</sup>). Mare parte a restului terenului, reprezentat de curțile diverselor clădiri industriale este ocupat de ruine ale instalațiilor industriale, fiind terenuri virane năpădite de vegetație



spontană. În vederea construirii obiectivelor de investiții propuse, toate construcțiile și instalațiile existente vor fi demolate, iar terenurile libere de construcții vor fi ecologizate.

## 2.6. ECHIPARE EDILITARĂ

În conformitate cu avizele obținute:

- Aviz ApaNova Ploiești nr.296 din 05.08.2019
- Aviz Distrigaz nr.314.216.266 din 08.08.2019
- Aviz ELECTRICA nr 7288 din 07.08.2019
- Aviz VEOLIA nr 19007084 din 19.08.2019
- Aviz TELEKOM\_ nr 100-05-02-02-01-03-PH-1513 din 20.08.2019

Întreaga zonă beneficiază de echipare edilitară corespunzătoare, existând capacități și puteri instalate.

## 2.7. PROBLEME DE MEDIU

Datorită descreșterii activității industriale în ultimul deceniu al secolului al XX-lea, dar și dezafectării a unora dintre activitățile industriale după anul 2000, se poate presupune că poluarea istorică a apei, solului și aerului sunt de mică intensitate. Nivelul de contaminare va fi confirmat și de studiile hidro-geotehnice. În condițiile în care se vor identifica focare de poluare, se vor programa lucrări de ecologizare.

În zonă, există poluare fonică importantă din cauza prezenței căii ferate, căii de rulare a tramvaiului și a traficului auto pe pasaj, a cărei valoare atinge nivele maxime de cca. 80dB (A) în zona Pieței 1 Decembrie 1918.

## 2.8. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

În cadrul procedurilor consultare a publicului derulate la etapa aprobării studiului de oportunitate, au fost solicitate, de către publicul prezent, soluționarea unor aspecte:

- Reglementarea structurii rețelei de circulație în zonă în conformitate cu statutul de zonă centrală, astfel încât să se asigure siguranța circulației pietonale și auto.
- Măsuri de protecție a zonei de locuințe de la nord pentru asigurarea confortului urban.

## CAPITOLUL 3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

### 3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

#### 3.1.1. Studiu de trafic

Conform studiului de trafic realizat, implementarea temei program „are un impact nesemnificativ asupra capacității de circulație a celor mai apropiate intersecții.” Se propun o serie de măsuri de îmbunătățire a rețelei rutiere din zonă:

- Realizarea unui pasaj de legătură între rampa podului existent și terasa circulabilă a obiectivului.
- Realizarea de lucrări de reparații și modernizări pe strada Lupeni, din care se va realiza un acces secundar.
- Extinderea străzii Andrei Ioachimescu și asigurarea legăturii ei cu strada Democrației pe laturile nordice și vestice ale obiectivului.
- Acces nou cu toate relațiile de pe strada Democrației.
- Legătură nouă cu intersecția giratorie de la Kaufland.
- Completarea semnalizării rutiere (indicatoare și marcaje), inclusiv cu indicatoare de orientare și informare a participanților la trafic la nivelul rețelei de străzi.

#### 3.1.2. Studiu de mediu

În baza evaluării întocmite pentru factorii de mediu din tabelul de mai jos:

<i>Factori de mediu</i>	<i>Impact potențial</i>	<i>Măsuri de prevenire/ minimizare a impactului potențial</i>
<b>Calitatea aerului</b>	<p>Sistemul de ventilație al parării subterane.</p> <p>Sistemele de ventilație și climatizare ale centrului comercial și a clădirilor de birouri.</p> <p>Producția de energie termică prin intermediul centralelor termice.</p> <p>Traficul rutier pe drumurile din incinta amplasamentului.</p> <p>Traficul rutier la/ de la amplasamentul aferent PUZ spre municipiul Ploiești.</p>	<p>Asigurarea exploatării instalațiilor de ventilație și climatizare la parametri tehnici proiectați.</p> <p>Adoptarea de măsuri organizatorice/ tehnice/ operaționale de prevenire/ reducere a impactului asupra calității aerului.</p> <p>Controlul curățeniei carosabilului drumurilor din incinta aferentă obiectivelor propuse a se realiza conform prevederilor PUZ.</p>
<i>Impactul prognosticat asupra calității aerului în perioada de funcționare</i>		<i>Minor advers, local, de lungă durată</i>
<b>Zgomot și vibrații</b>	<p>Funcționarea instalațiilor/ echipamentelor specific din dotarea obiectivelor aferente proiectului de plan.</p> <p>Exploatarea locurilor de parcare va conduce la creșterea nivelului de zgomot cauzat de traficul rutier, cu influențe pentru eventualii receptori apropiați noilor zone de parcare ale autovehiculelor.</p>	<p>Aplicarea celor mai bune tehnici disponibile și a celor mai bune practici de management pentru a minimiza, la sursă, zgomotul și vibrațiile generate de activitățile desfășurate pe amplasament, oriunde acest lucru va fi posibil.</p> <p>Monitorizarea eficacității măsurilor de atenuare a impactului ținând seama de limitele impuse prin reglementările în vigoare.</p> <p>Restricționarea în zonă a circulației unor categorii de vehicule în intervalele orare în care se</p>

		înregistrează un nivel al indicatorilor de zgomot peste limitele admise
<i>Impactul prognozat în perioada de funcționare</i>		<i>Minor advers, local, de lungă durată</i>
<b>Calitatea apei</b>	<p>Evacuarea apelor uzate menajere la rețeaua publică de canalizare</p> <p>Evacuarea apelor pluviale în bazinul de retenție</p>	<p>Apele uzate generate pe amplasament în perioada de funcționare se vor evacua la rețeaua de canalizare publică, cu respectarea prevederilor HG nr. 352/2005 privind modificarea și completarea HG nr. 188/2002 pentru aprobarea unor norme privind condițiile de descărcare în mediul acvatic a apelor uzate- NTPA 002-2005.</p> <p>Apele pluviale colectate de pe suprafețele betonate, (alei de circulație) vor fi preparate prin intermediul unor separatoare de hidrocarburi, înainte de evacuarea în rețeaua publică de canalizare.</p>
<i>Impactul prognozat în perioada de funcționare</i>		<i>Nu sunt forme de impact Impact nesemnificativ.</i>
<b>Calitatea solului, subsolului și a apelor subterane</b>	<p>Traficul auto intern.</p> <p>Scurgeri accidentale de produse petroliere( carburanți și lubrifianți) provenite de la autovehicule.</p> <p>Evacuarea necorespunzătoare a apelor uzate menajere și a apelor pluviale</p> <p>Gestionarea necorespunzătoare a deșeurilor rezultate din activitățile desfășurate pe amplasament.</p>	<p>Spațiile de parcare vor fi dotate cu materiale absorbante pentru colectarea în sistem uscat a eventualelor scurgeri accidentale de produse petroliere (carburanți și lubrifianți).</p> <p>Verificarea periodică a rețelei de canalizare din incintă și a instalațiilor de pre epurare pentru apele pluviale pentru asigurarea funcționării la parametrii tehnici proiectați.</p> <p>Gestionarea deșeurilor generate pe amplasament se va realiza cu respectarea prevederilor Legii nr. 211/2011 privind regimul deșeurilor.</p>
<i>Impactul prognozat în perioada de funcționare</i>		<i>Este posibil să se înregistreze un efect pozitiv global ca urmare a îmbunătățirii infrastructurii existente și a construcției unei infrastructuri noi de alimentare cu apă și canalizare cu respectarea prevederilor legislației în vigoare.</i>
<b>Protecția așezărilor umane și a altor obiective de interes public</b>	<p>Depozitarea necontrolată a deșeurilor care poate genera un impact estetic negativ.</p> <p>Traficul rutier în incintă; Trama stradală</p>	<p>Gestionarea corespunzătoare/ eficientă a deșeurilor cu respectarea prevederilor Legii nr. 211/2011 privind regimul deșeurilor și ale Ord. MS nr. 119/2014 , astfel încât să nu se pericliteze starea de sănătate a populației și să nu se creeze disconfort rezidenților din zonă .</p> <p>Adoptarea de măsuri privind fluidizarea traficului rutier în zonă.</p>
<i>Impactul prognozat în perioada de funcționare</i>		<i>Pozitiv/ neglijabil advers, local, de lungă durată</i>
<b>Protecția așezărilor umane și a altor obiective de interes public</b>		<p>În perioada de operare funcțiunile ce vor fi implementate conform prevederilor PUZ vor avea un impact pozitiv asupra condițiilor și activităților economice locale manifestat prin:</p> <p>Aducerea unui plus, din punct de vedere arhitectonic, zonei studiate prin PUZ.</p> <p>Crearea de noi locuri de muncă atât pe durata realizării obiectivelor aferente proiectului de plan și în perioada de operare.</p>

	Creșterea valorii imobiliare a zonei.  Prin taxele și impozitele plătite aceste imobile vor aduce un plus la bugetul Consiliului Local Ploiești.
<i>Impactul prognozat în perioada de funcționare</i>	<i>Pozitiv, de lungă durată</i>

se poate afirma că implementarea funcțiunilor conform PUZ „ *Construire centru comercial, locuire și funcțiuni complementare, amenajare și construire zone tehnice, amenajare parcuri, amenajarea incintei cu spații verzi și plantate, alei carosabile și pietonale, platforme, împrejurimi, amplasare semnale publicitare, bransamente utilități , organizare de șantier, amenajare accesuri*” , nu va produce efecte adverse semnificative asupra mediului pe termen mediu și lung.

Ca urmare a măsurilor ce se vor adopta pentru prevenirea și reducerea pe cât posibil a oricărui efect advers asupra mediului în desfășurarea activităților care urmează a se realiza în zona aferentă proiectului de plan se apreciază că impactul advers asupra mediului cauzat de funcționarea activităților propuse în zonă va fi redus.

Se precizează că zona de amplasament aferentă proiectului de plan nu prezintă surse de poluare care să producă efecte sinergice, respectiv efecte nocive amplificate, astfel încât să poată fi influențate în mod semnificativ calitatea mediului în zona studiată prin P.U.Z..

### 3.1.3. Studiu de preordonare rețele

Sunt propuse modernizări ale infrastructurii edilitare pe străzile învecinate, care să crească confortul și gradul de echipare a terenului ce a generat PUZ și a teritoriului învecinat și să asigure condițiile realizării proiectelor de infrastructură de circulație așa cum sunt ele avizate de către C.T.A.T.U. Municipiul Ploiești, Biroul Rutier al Poliției Ploiești și Comisia de Circulație a Municipiului Ploiești.

1. Se propune desființarea conductei publice de alimentare cu apă PEID 75 pozată pe str. Semeniciului, înlocuirea acesteia cu o conductă publică PEID 125.
2. Realizare unui post de transformare 20/0,4 kV, care va fi amplasat pe str. Semeniciului, în partea de N a terenului care a generat P.U.Z.-ul.
3. Se propune desființarea tronsonului aerian al Magistralei IV Centru (2 x Dn 500), tronson cu o lungime de cca. 100 m, cuprins între lăra de dilatare situată în fața intrării la KAUFAND și punctul (situat sub pasajul auto, în fața intrării la Secția 4 Poliție) de ieșire al acestuia din subteran. Se propune pozarea subterană a tronsonului respectiv, între cele două puncte sus-menționate, pe același traseu.

### 3.1.4. Studiu de evaluare impactul la zgomot

Analiza acustică din studiul de impact a constatat în identificarea căilor de propagare a undelor acustice în mediul ambiant. Concluziile analizei au determinat recomandarea unor soluțiilor optime de reducere a zgomotului, după cum urmează:

- Amplasarea de bariere acustice la limita nordică și estică UTR 1, pentru reducerea zgomotului generat de desfășurarea activităților de aprovizionare marfă a centrului comercial. Acestea vor avea înălțimea de 3,5 m și vor fi construite din panouri fonoabsorbante modulare.



- Deoarece reducerea nivelului de zgomot a fost estimată pe cale analitică, după aplicarea măsurilor propuse va fi necesară o evaluare acustică a rezultatelor obținute, prin măsurarea nivelului de zgomot la receptorii analizați.

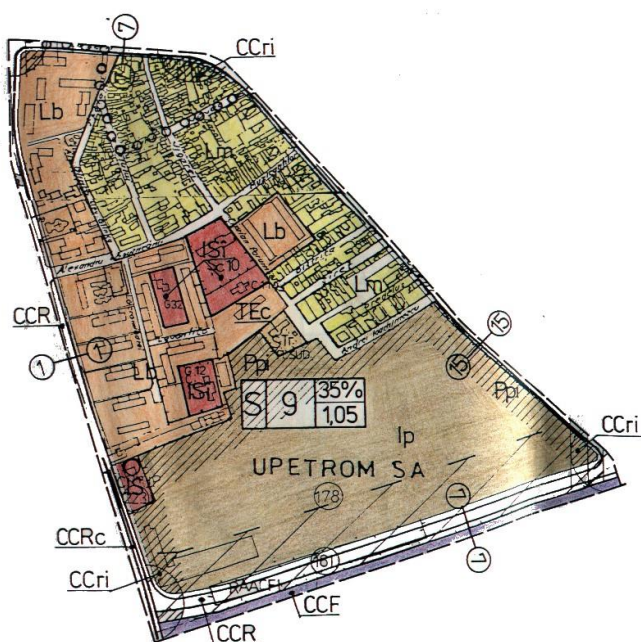
### 3.1.5. Studiu de însorire

Pentru studierea efectelor asupra însoririi clădirilor învecinate au fost alese „un număr de 34 puncte de studiu, amplasate la cel mai de jos nivel cu încăperi de locuit al clădirilor existente (în general la parter)” amplasate pe 24 clădiri cu funcțiunea locuințe aflate pe străzile Semenicolui, Ioachimescu și Lupeni.

În urma aplicării metodologiei de studiu se constată că pentru încăperile de locuit analizate se constată îndeplinirea condițiilor de însorire conform legislației în domeniu.

Prin urmare se apreciază că intervenția propusă prin Planul Urbanistic Zonal îndeplinește atât cerințele Ordinului Ministrului Sănătății nr.119/2014, cât și pe cele ale normativului NP-057/2002 „Normativ privind proiectarea clădirilor de locuințe”, în privința însoririi spațiilor de locuit ale imobilelor învecinate.

## 3.2. PREVEDERI ALE PUG



Conform Plan Urbanistic General al Municipiului Ploiești, aprobat cu HCL nr.209 din 1999 și prelungit cu HCL – Ip”, funcțiunile dominante sunt „întreprinderi industriale mari, mici și mijlocii de producție și servicii, nenocive/nocive, depozite”, iar funcțiunile complementare: „zone verzi de protecție, servicii complexe, căi de circulație, parcuri publice”. Utilizările permise sunt: „activități productive poluante/ nepoluante, depozite și anexe industriale, servicii pentru activități industriale, spații verzi, plantații de protecție, circulații, parcuri”.

Utilizările interzise sunt: „locuințe și instituții publice, construcții pe parcele care nu îndeplinesc condițiile de suprafață minimă și front la stradă”.

**Indicatorii urbanistici** sunt: P.O.T. =35%, C.U.T.= 1,05.;

**Retragerile minime obligatorii** sunt: „22,5 ml. față de axul străzii Democrației și 10,5 ml. față de axul străzii Lupeni”.

## 3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Având în vedere situarea centrală în Municipiul Ploiești și antropizarea totală a zonei, nu există posibilități de valorificare ale cadrului natural. Se vor lua toate măsurile necesare pentru a se propune soluții de fundare corespunzătoare structurii geologice a terenului.





### 3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

#### 3.4.1. Trafic auto

Se vor extinde și moderniza străzile Semenicolui și A. Ioachimescu prin reglementarea legăturii între acestea, la limita nordică a terenurilor ce au generat P.U.Z. De asemenea, în cazul în care există reglementată proprietatea publică în zona garajelor din capătul străzilor Ioachimescu, Predeluș și Siret, se va reglementa crearea unei legături auto din strada nou propusă către nord.

În vederea asigurării accesului din zona de nord a orașului pe strada Democrației, se va realiza, la vest de viaduct o intersecție cu o configurație care să permită fluența traficului spre și dinspre obiectivele de investiție propuse. În vederea asigurării accesului din zona de sud a orașului și a fluidizării traficului pe relația de ieșire spre nord, se va realiza din rampa nordică a viaductului, o pasarelă pentru circulația auto și pietonală (cu câte un fir de circulație pe sens) ce va conecta, direct, rampa pasajului cu terenurile ce au generat S.O.

În piața 1 Decembrie 1918 amenajarea circulației publice se va realiza în conformitate cu prevederile Planului Urbanistic Zonal „MODIFICARE PUZ ZONA Garii DE VEST - ARTERA DE LEGATURA SUD-VEST”, aprobat cu HCL 112 din 27.03.2015, detaliat prin proiectele: *"Asigurarea mobilității traficului prin prelungirea legăturii rutiere și de transport public între Gara de Sud și Gara de Vest (strada Libertății, inclusiv lucrări de reabilitare a domeniului public al piețelor gărilor, et. I)"* – aprobat prin H.C.L.nr.546/03.12.2018 și *"Asigurarea mobilității traficului prin prelungirea legăturii rutiere și de transport public între Gara de Sud și Gara de Vest (strada Libertății, inclusiv lucrări de reabilitare a domeniului public al piețelor gărilor, et. II)"* - aprobat prin H.C.L.nr.547/03.12.2018. Deoarece terenurile sunt parte a domeniului și sunt înregistrate ca spații verzi, deci în conformitate cu prevederile legale modificare lor nu este posibilă, modul de detaliere a acestora nu este prezentat în prezenta documentație.

Se va organiza circulația prin rondul de acces la hipermarketul Kaufland, astfel încât, să se evite conflictele la intrarea în cele 3 incinte comerciale.

Se va reamenaja pe cât posibil accesul din strada Lupeni pentru a corespunde nevoilor de trafic de aprovizionare generate.

Se va reglementa, în conformitate cu avizul M.A.I., un acces facil și corect dimensionat către Secția 4 Poliție.

În afara ariei de reglementare a P.U.Z., în zona de sud-est a terenurilor ce au generat P.U.Z., s-a studiat posibilitatea realizării unui pasaj care să facă legătura cu zona de la sud de CF, conform solicitărilor din C.T.A.T.U. Municipiul Ploiești, ședința din 19.10.2018 (conform adresei nr. 307506 din 30.10.2018). Se poate realiza un pasaj supraterran, cu câte un fir de circulație pe sens, în condițiile realizării unui parteneriat între Primăria Municipiului Ploiești și S.C. Upetrom 1 Mai S.A. în vederea utilizării drumurilor de incintă din incintele de nord și de sud pentru tranzitul publicului.

Accesul către terenurile înregistrate sub nr. cadastral 134211 și 133974 se va face din strada Lupeni. Accesul la terenul înregistrat sub nr. cadastral 132427 se va face prin intermediul drumului de servitute înregistrat la nr. cadastral 133548. Pentru conformarea accesului acestuia din strada Lupeni, se va transfera o suprafață de 40 m din terenul cu nr. cadastral 123048 către terenul nr. cadastral 133548.



### 3.4.2. Transport velo

Sunt propuse, la recomandarea Biroului Rutier al Politiei municipiului Ploiești, benzi de biciclete în lungul străzilor Ioachimescu și Semenici și pe zona pe care se propune conectare acestora, care să permită atât tranzitul est-vest (dinspre cartierul Lupeni spre zona Gării de Sud) dar și realizarea unei conexiuni cu investiția propusă prin amenajarea, la faza autorizăției de construire a unei zone de parcare biciclete ce va servi centrul comercial).

### 3.4.3. Transport public

Se propune amplasarea, în apropierea accesului principal din strada Democrației, a unei noi stații de tramvai. Aceasta propunere va fi supusă avizării T.C.E. Ploiești.

### 3.4.4. Traficul pietonal

Se propune amenajarea pietonală și peisajeră a zonei de lângă și de sub viaduct, asigurându-se prelungirea parcului Gării spre est.

### 3.4.5. Parcarea și staționarea autovehiculelor

Parcarea și staționarea autovehiculelor se va realiza doar în interiorul terenurilor proprietate privată. Se vor realiza zone de descărcare marfă, platformă de parcare, parcaje subterane și, în cazul centrului comercial, se va amenaja un parcaj pe acoperișul acestuia. Se vor dimensiona parcajele aferente centrului comercial și ansamblului multifuncțional conform prevederilor R.G.U.

## 3.5. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

Prin conversia incintei industriale se urmărește crearea a trei U.T.R.-uri cu funcțiuni distincte:

**U.T.R. 1 – IS**, în suprafață de 89.660 m<sup>2</sup>, cu funcțiunea de centru comercial, C.U.T.max.=1,2, P.O.T. max. = 75%, înălțime max.=30 m, Regim de înălțime maxim P+M+1E+E.th., cu un subsol parțial sau total;

**U.T.R. 2 – M**, în suprafață de 5.733 m<sup>2</sup>, zona mixtă cu funcțiuni: birouri, servicii, comerț și locuințe colective, C.U.T.max.=3.0, P.O.T. max. = 65%, înălțime max.=40 m, regim de înălțime maxim P+12, cu posibilitatea amplasării unui accent de înălțime de max. 60 m. (regim maxim de înălțime P+18), cu unul până la trei subsoluri,

**U.T.R. 3 – TE**, în suprafață de 1.050 m<sup>2</sup>, cu funcțiunea de echipamente edilitare, C.U.T.max.=1,05, P.O.T. max. = 60%, înălțime max.=6 m, Regim de înălțime maxim P+1, cu un subsol parțial sau total;

## 3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

Zona dispune de o echipare edilitară foarte bună. Vor fi propuse măsuri de modernizare și îmbunătățire a echipării edilitare de care vor beneficia și zonele construite învecinate. De asemenea strada reglementată pentru legătura între strada Ioachimescu și strada Semeniciului va fi dotată cu rețele edilitare care să deservească atât zona de echipamente edilitare propusă, cât și locuințele individuale învecinate.



### 3.7. PROTECȚIA MEDIULUI

Se vor amenaja spații verzi în conformitate cu prevederile R.G.U., minim 5% din suprafața fiecărui UTR în parte.

La viitoarea limita de nord a UTR-urilor **U.T.R. 1 – IS** și **U.T.R. 2 – M** se vor amenaja în vecinătatea aliniamentului stradal, pe toată deschiderea acestuia față de zonele de locuit din strada Semeniciului, respectiv, loachimescu perdele de protecție, alcătuite din arbuști foioși (de exemplu speciile Cornus mas, Lonicera tatarica, Sambucus nigra) și arbori de talia a 3-a (de exemplu Acer campestre, Acer tataricum, Robinia pseudocacia, Carpinus betulus).

Spatiile verzi de aliniament prevăzute în lungul străzii Semenici și loachimescu vor fi plantate cu arbori de talia a 2-a.

### 3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

În vederea realizării obiectivelor de investiții este reglementat, pentru realizarea intersecției de acces în ansamblul din strada Democrației, se definește **Obiectul de Utilitate Publică nr. 1**, în suprafață totală de 482 m<sup>2</sup> ce va afecta următoarele terenuri:

- cu o suprafață de 241 m<sup>2</sup>, terenul cu nr. cadastral 144822, proprietate a SC Upetrom 1 Mai SRL,
- cu o suprafață de 224 m<sup>2</sup>, terenul cu nr. cadastral 145200, proprietate a LIDL,
- cu o suprafață de 17 m<sup>2</sup>, terenul cu nr. cadastral 135968 proprietate a Kaufland.

În vederea realizării obiectivelor de investiții este reglementat, pentru realizarea conexiunii între strada loachimescu și strada Semenici, se definește **Obiectul de Utilitate Publică nr. 2**, în suprafață totală de 4875 m<sup>2</sup>. Întreaga suprafață de teren este în proprietatea S.C .Upetrom 1 Mai S.R.L. și S.C. Upetrom 1 Mai Trading S.R.L.

Toate costurile necesare realizării obiectivelor de investiții vor fi suportate de către inițiatorul documentației de urbanism.

## CAPITOLUL 4. CONCLUZII - MĂSURI ÎN CONTINUARE

### 4.1. ÎNSCRIEREA DEZVOLTĂRII URBANISTICE PROPUSE ÎN PUG

#### 4.1.1. Strategia de dezvoltare urbană

Terenurile pentru care se inițiază P.U.Z., sunt din punct de vedere urban și funcțional, un vestigiu al unei etape de evoluție urbană și economică a perioadei 1850-1950, în dezacord cu evoluțiile contemporane.

Schimbarea masivă, în anii 2000, a tipologiei urbane prin înlocuirea, desființarea și înlocuirea doar parțială a funcțiunilor industriale, a condus la scăderea atractivității zonei, în contradicție cu condițiile urbane foarte bune: proximitatea Bulevardului Independenței și a Gării de Sud, accesibilitate bună datorată mijloacelor de transport de mare capacitate din zonă, legătură facilă din punct de vedere pietonal și auto cu zona de sud a orașului, prin intermediul viaductului.

Se propune ca strategie de dezvoltare urbană, conversia funcțională a incintei industriale existente prin dezvoltarea unui pol de atracție și interes urban la nivelul întregii zone de sud a orașului, în acord cu



potențialul de dezvoltare al terenului, dar și ținând cont de restricțiile generate de relația specială cu elementele de cadru construit, urmărind:

1. Reglementarea modalității de construire, în vederea obținerii unei volumetrie și a unei imagini urbane care să susțină dezvoltarea zonei.
2. Dezvoltarea infrastructurii stradale, reglementarea optimă a accesurilor auto și pietonale către toate proprietățile din zonă.
3. Propunerea tuturor măsurilor de dezvoltare a infrastructurii edilitare, necesare conversiei funcționale a zonei.

#### 4.1.2. Prognoza de compoziție urbană

Pentru a răspunde dezideratelor temei program, se propune realizarea centrului comercial care, împreună cu hipermarketul Kaufland și cu supermarketul LIDL, să ofere locuitorilor din zona de sud a orașului o gamă variată de servicii, conturând un pol de dezvoltare vecin Gării de Sud. Clădirea centrului comercial va fi amplasată, astfel încât, împreună cu celelalte două magazine, să formeze o curte comună ușor accesibilă, care să permită distribuția traficului auto și pietonal. Ansamblul mixt, cu birouri și locuințe colective, va fi amplasat în zona de est, astfel încât, să păstreze tipologia de locuire a zonei din vecinătatea străzii Lupeni. Volumetria propusă va funcționa ca un reper pentru centrul comercial, perceptibil din zona de sud-est a orașului, dar și ca un reper urban marcând prin înălțime accesul pe cale ferată dinspre Moldova.

Indicatorii de urbanism propuși conduc la condiții generale de ocupare și utilizare a terenului similare cu cele reglementate prin P.U.G..

**U.T.R. 1 – CENTRU COMERCIAL, conform zona IS „instituții publice, servicii și funcțiuni de interes general”,** în suprafață de 89.660 m<sup>2</sup>, cu funcțiunea de centru comercial, C.U.T.max.=1,2, P.O.T. max. = 75%, înălțime max.=30 m, Regim de înălțime maxim P+M+1E+E.th. și un subsol parțial sau total;

**U.T.R. 2 – ANSAMBLU MIXT, conform zona M „zona mixtă locuințe colective și servicii”,** în suprafață de 5.733m<sup>2</sup>, zona mixtă cu funcțiuni: birouri, servicii, comerț și locuințe colective, C.U.T.max.=3.0, P.O.T. max. = 65%, înălțime max.=40 m, regim de înălțime maxim P+12, cu posibilitatea amplasării unui accent de înălțime de max. 60m (regim maxim de înălțime P+18) cu unul până la trei subsoluri;

**U.T.R. 3 – ECHIPAMENTE EDILITARE conform zona TE „zona echipamente edilitare”,** în suprafață de 1.050 m<sup>2</sup>, cu funcțiunea de Echipamente edilitare, C.U.T.max.=1,05, P.O.T. max. = 60%, înălțime max.=6 m, Regim de înălțime maxim P+1, cu un subsol parțial sau total.

#### 4.1.3. Amplasarea față de vecinătăți

Clădirile ce pot fi construite în U.T.R. 1 vor fi amplasate la distanțe minime de:

- 24,3 metri de clădirile de locuit existente pe strada Semenicului,
- 31,8 metri față de clădirile de locuit din strada A. Ioachimescu,
- 40 metri față de fostele clădiri administrative ale Upetrom 1 Mai din strada Lupeni, în prezent fără utilizare, aflate pe parcela cu nr. cadastral 134211,
- 29,2 metri față de clădirile proprietate ale Axon SRL (producție construcție metalică și produse din polimeri), Flexon SRL (producție construcție metalică), aflate pe parcela cu nr. cadastral 133974,
- 28,8 metri față de hala industrială, proprietate a Upetrom 1 Mai, în prezent fără activitate, aflată pe parcela cu nr. cadastral 132427.

Clădirile ce pot fi construite în U.T.R. 2 vor fi amplasate la distanțe minime de:

- 25,4 metri față de clădirile de locuit din strada A. Ioachimescu,



- 35,4 metri față de fostele clădiri administrative ale Upetrom 1 Mai din strada Lupeni, în prezent fără utilizare, aflate pe parcela cu nr. cadastral 134211,
- 23,9 metri față de cea mai apropiată clădirile de locuit înregistrată în bazele de date ale OCPI din strada Lupeni (nr. 133).

Clădirile ce pot fi construite în U.T.R. 3 vor fi amplasate la distanțe minime de:

- 36,7 metri față de clădirile de locuit existente pe strada A. Ioachimescu,
- 8,9 metri față de clădirile de locuit existente pe strada Semenicolui.

## 4.2. PRIORITĂȚI DE INTERVENȚIE

Principalele priorități de intervenție vor fi:

- Realizare centru comercial;
- Realizare ansamblu mixt;
- Realizare infrastructură de transport: pasaj de legătura cu podul, artera de legătura în zona de nord, modernizare zonă de acces din strada Lupeni;
- Executare lucrări de infrastructură necesare;
- Amenajare spații interioare și zonă adiacentă, astfel încât, să susțină investițiile propuse.

## 4.3. APRECIERI ALE ELABORATORULUI PUZ ASUPRA PROPUNERILOR

### 4.3.1. Consecințele economice

Prin conversia incintei industriale se vor îmbunătăți condițiile economice și sociale din zonă. Astfel, din punct de vedere **economic**, înlocuirea zonei industriale existente, printr-o zonă cu funcțiuni mixte așa cum este propus prin prezenta documentație, va produce, între altele, următoarele efecte:

- va aduce un supliment de venituri bugetare pentru administrația publică locală, rezultat din creșterea impozitelor pe proprietate și activității economice (TVA, impozite pe salarii, impozitarea chiriilor, a spațiilor comerciale);
- va aduce funcțiuni noi care vor genera, prin îmbunătățirea percepției asupra zonei, o revitalizare a comerțului și a serviciilor din zonă;
- vor fi create locuri de muncă pentru personalul comercial și auxiliar al ansamblului, cca. 1500-2000 de angajați în comerț și servicii;

### 4.3.2. Consecințe sociale

Din punct de vedere social conversia funcțională a incintei industriale propuse va contribui la procesul de revitalizare al zonei, caracterizată prin prezența masivă (volumetric și funcțional) a unui fond construit industrial și afectată de prezența poluatoare și disruptivă a căii ferate.



## CAPITOLUL 5. Bilanț teritorial:

### BILANT TERITORIAL PUZ PROIECT PIAȚA 1 DECEMBRIE 1918, NR. 1, MUNICIPIUL PLOIEȘTI, JUDEȚUL PRAHOVA

CRITERIU		EXISTENT		PROPUS	
		M <sup>2</sup>	%	M <sup>2</sup>	%
1	Terenuri reglementate	101599	100%	101599	100%
din care:					
2	Ip „zona unități industriale mari, întreprinderi de construcții, depozite - industrie poluantă,”	101599	100%	0	0%
3	IS „instituții publice, servicii și funcțiuni de interes general” - UTR1	0	0%	89660	88.2%
4	M „zona mixtă locuințe colective și servicii” - UTR2	0	0%	5733	5.6%
5	TE „zona echipamente edilitare” – UTR3	0	0%	1050	1.0%
6	Circulații publice	0	0%	5156	5.1%
CRITERIU		EXISTENT		PROPUS	
		M <sup>2</sup>	%	M <sup>2</sup>	%
	Terenuri proprietate publică	0	0.0%	5116	5.0%
	Terenuri proprietate privată	101599	100.0%	96483	95.0%
din care					
1	Suprafață construită la sol	57766	56.86%	71602	74.2%
2	Suprafață spații verzi	0	0%	5553	5.8
3	Suprafață terenuri destructurate, poluate	19903	19.59%	0	0.0%
4	Suprafață drumuri incintă, alei pietonale	23930	23.55%	19328	20.0%
CRITERIU		EXISTENT		PROPUS	
5	Suprafață construită desfășurată	66244		125894	
6	Regim de înălțime	P+3		P+12	
7	Înălțime maximă a clădirilor	14 m.		40 m.	
CRITERIU		EXISTENT		PROPUS	
8	P.O.T.	UTR S-9 = 35%		U.T.R.-IS =75%	
				U.T.R.-M =65%	
				U.T.R.-TE =60%	
9	C.U.T.	UTR S-9 = 1,05		U.T.R.-IS =1,2	
				U.T.R.-M =3,0	
				U.T.R.-TE =1,05	

**BILANT TERITORIAL U.T.R. 1 - CENTRU COMERCIAL, CONFORM ZONA IS „INSTITUȚII PUBLICE, SERVICII SI FUNCȚIUNI DE INTERES GENERAL ”**

	Criteriu		M <sup>2</sup>	procent
<b>1</b>	Suprafața totală U.T.R.		89660	100.00%
<b>2</b>	Suprafața construită	maxim	67245	75.00%
<b>3</b>	Suprafața circulației auto, pietonale, platforme, parcuri la sol	minim	17932	20.00%
<b>4</b>	Suprafața spații verzi organizate/ amenajate în incintă*	minim	4483	5.00%

**BILANT TERITORIAL UTR 2 - ANSAMBLU MIXT, CONFORM ZONA M „ZONA MIXTĂ LOCUINȚE COLECTIVE ȘI SERVICII”**

	Criteriu		M <sup>2</sup>	procent
<b>1</b>	Suprafața totală U.T.R.		5733	100.00%
<b>2</b>	Suprafața construită	maxim	3726	65.00%
<b>3</b>	Suprafața circulației auto, pietonale, platforme, parcuri la sol	minim	1147	20.00%
<b>4</b>	Suprafața spații verzi organizate/ amenajate în incintă*	minim	860	15.00%

**NOTA** \* dar nu mai puțin de 2m<sup>2</sup>/ locuitor

**BILANT TERITORIAL U.T.R. 3 ECHIPAMENTE EDILITARE CONFORM - TE „ZONA ECHIPAMENTE EDILITARE”**

	Criteriu		M <sup>2</sup>	procent
<b>1</b>	Suprafața totală UTR		1050	100.00%
<b>2</b>	Suprafața construită	maxim	630	60.00%
<b>3</b>	Suprafața circulației auto, pietonale, platforme, parcuri la sol	minim	210	20.00%
<b>4</b>	Suprafața spații verzi organizate/ amenajate în incintă	minim	210	20.00%

Întocmit  
Arh. Bogdan Brănescu