

FOAIE DE CAPĂT

PROIECT:

STUDIU DE OPORTUNITATE PENTRU MODIFICARE REGLEMENTARI APROBATE CU H.C.L. NR. 230 DIN 29 Iunie 2020, EXTINDERE CENTRU COMERCIAL SI CONSTRUIRE FUNCTIUNI MIXTE - LOCUINTE COLECTIVE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, ALIMENTATIE PUBLICA, PARCARE MULTIETAJATA, AMPLASARE TOTEM SI SEMNALE PUBLICITARE, AMENAJARE ACCESE SI CAI DE CIRCULATIE PIETONALA SI CAROSABILA, REALIZARE RAMPA ACCES, SPATII VERZI PLANTATE

AMPLASAMENT:

MUNICIPIUL PLOIEȘTI, PIAȚA 1 DECEMBRIE 1918 NR. 1, JUDEȚUL PRAHOVA

BENEFICIAR:

PK GREEN S.R.L.

PROPRIETARI:

PK GREEN S.R.L.

PROIECTANT GENERAL:

HB-DESIGN-TEAM ARHITECTURA, CONSTRUCTII, MOBILIER S.R.L.

PROIECTANT DE URBANISM:

P.F.I. CĂTĂLIN VASILE ONCESCU - ACTIVITĂȚI URBANISM

DATA:

04.2021

FOAIE DE SEMNATURI:

SEF PROIECT COMPLEX:

Arh. Mihai Lucian BERCEANU

PROIECTANȚI:

Master Urb. Cătălin Vasile ONCESCU

Master Urb. Olga VĂLUȘESCU

BORDEROU

PIESE SCRISE:

01. Foaie de capat
02. Foaie de semnături
03. Borderou piese scrise
04. Certificat de Urbanism
05. Acte de proprietate
06. Memoriu Tehnic Explicativ

PIESE DESENATE:

01. Plan Incadrare in zona
02. Plan Incadrare in PUG
03. Plan Topografic Cadastral
04. Situatia Existenta - Disfunctii
05. Reglementari Urbanistice
06. Regim Juridic si Circulatia terenurilor
07. Incadrare in documentatii de urbanism aprobate anterior

MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV

STUDIU DE OPORTUNITATE

PENTRU MODIFICARE REGLEMENTARI APROBATE CU H.C.L. NR. 230 DIN 29 Iunie 2020, EXTINDERE CENTRU COMERCIAL SI CONSTRUIRE FUNCTIUNI MIXTE - LOCUINTE COLECTIVE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, ALIMENTATIE PUBLICA, PARCARE MULTIETAJATA, AMPLASARE TOTEM SI SEMNALE PUBLICITARE, AMENAJARE ACCESE SI CAI DE CIRCULATIE PIETONALA SI CAROSABILA, REALIZARE RAMPA ACCES, SPATII VERZI PLANTATE

PIAȚA 1 DECEMBRIE 1918 NR. 1, MUNICIPIUL PLOIEȘTI, JUDEȚUL PRAHOVA

STUDIU DE OPORTUNITATE

Memoriu Tehnic Explicativ

CUPRINS

1. Introducere

- 1.1 Date de recunoaștere a documentației
- 1.2 Obiectul PUZ
- 1.3 Surse documentare

2. Stadiul actual al dezvoltării

- 2.1. Evoluția zonei
- 2.2. Încadrare în localitate
- 2.3. Elemente ale cadrului natural
- 2.4. Circulația
- 2.5. Ocuparea terenurilor
- 2.6. Echipare edilitară
- 2.7. Probleme de mediu
- 2.8. Opțiuni ale populației

3. Propuneri de dezvoltare urbanistică

- 3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare
- 3.2. Prevederi ale PUG/PUZ-uri aprobate
- 3.3. Valorificarea cadrului natural
- 3.4. Modernizarea circulației
- 3.5. Zonificarea funcțională
- 3.6. Dezvoltarea echipării edilitare
- 3.7. Protecția mediului
- 3.8. Obiective de utilitate publică

4. Concluzii, măsuri în continuare

- 4.1. Strategie de dezvoltare urbană
- 4.2. Prognoza de compoziție urbană: P.O.T., C.U.T. posibil-justificat
- 4.3. Consecințe economice și sociale la nivelul unității administrativ-teritoriale
- 4.4. Categorii de costuri

CAPITOLUL 1

I. INTRODUCERE

1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

Denumirea lucrării: **STUDIU DE OPORTUNITATE PENTRU PENTRU MODIFICARE REGLEMENTARI APROBATE CU H.C.L. NR. 230 DIN 29 Iunie 2020, EXTINDERE CENTRU COMERCIAL SI CONSTRUIRE FUNCTIUNI MIXTE - LOCUINTE COLECTIVE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, ALIMENTATIE PUBLICA, PARCARE MULTIETAJATA, AMPLASARE TOTEM SI SEMNALE PUBLICITARE, AMENAJARE ACCESE SI CAI DE CIRCULATIE PIETONALA SI CAROSABILA, REALIZARE RAMPA ACCES, SPATII VERZI PLANTATE**

Beneficiar si proprietar: **PK GREEN S.R.L.**

Proiectant general: **S.C.HB-DESIGN TEAM ARHITECTURA, CONSTRUCTII, MOBILIER S.R.L**

Proiectant urbanism: **P.F.I. CĂTĂLIN VASILE ONCESCU - ACTIVITĂȚI URBANISM**

Faza: **Studiu de Oportunitate**

Data: **04. 2021**

Prezenta documentatie tehnica este elaborata cu respectarea Legii nr. 350/2001 privind Urbanismul si amenajarea teritoriului, Legii nr. 50/1991, actualizata 2016, privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, a *Ghidului privind metodologia de elaborare si continutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal - INDICATIV: GM- 010 - 2000*.

Documentatia este elaborată conform Certificatului de Urbanism nr. 1269 din 05.01.2021, emis de Primăria Municipiului Ploiesti.

Terenul (în suprafață de 101.600 mp conform ridicare topografica avizata OCPI) este situat în intravilan și are destinația de curți-construcții. Pe amplasament a fost intocmit **PUZ PENTRU SCHIMBARE FUNCTIUNE INDUSTRIALA CONFORM UTR S9-Ip IN FUNCTIUNI COMERCIALE SI SERVICII – IS, ZONA MIXTA – M SI FUNCTIUNI EDILITARE – TE, PENTRU CONSTRUIRE CENTRU COMERCIAL, LOCUIRE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, AMENAJARE SI CONSTRUIRE ZONE TEHNICE, AMENAJARE PARCARI, AMENAJAREA INCINTEI CU SPATII VERZI SI PLANTATE, ALEI CAROSABILE SI PIETONALE, PLATFORME, IMPREJMUIRE, AMPLASARE SEMNALE PUBLICITARE, BRANSAMENTE UTILITATI (APA, CANALIZARE, GAZE NATURALE, ENERGIE ELECTRICA), ORGANIZARE DE SANTIER, AMENAJARE ACCESURI (ACCESURI DIN STRAZILE EXISTENTE, RACORDARE LA PASAJUL RUTIER EXISTENT, RAMPE/ PASARELE ETC si aprobat cu H.C.L. 230 din 29 iunie 2020.**

Se propune extinderea investitiei propuse prin PUZ-ul mentionat mai sus, respectiv extinderea centrului comercial, extinderea zonei destinata locuintelor colective si functiunilor complementare (reglementarea functiunilor complementare: birouri, comert, servicii).

Terenul proprietatea PK GREEN SRL are numar cadastral 147348, in scris in Cartea Funciara cu nr. 147348 si a rezultat din alipirea mai multor loturi, respectiv:

- număr cadastral 134308 în suprafață de 11.075,00 mp, fosta proprietate a lui SC UPETROM 1 MAI S.A, actuala a lui PK GREEN SRL;
- număr cadastral 124723 în suprafață de 18.277,00 mp (măsurată 18.328,00 mp), proprietatea lui SC PK GREEN S.R.L.;
- număr cadastral 134484 în suprafață de 808,00 mp, fosta proprietate a lui SC UPETROM 1 MAI S.A, actuala a lui PK GREEN SRL;
- număr cadastral 123048 în suprafață de 7.535,00 mp, fosta proprietate a lui SC UPETROM 1 MAI S.A, actuala a lui PK GREEN SRL;
- număr cadastral 134309 în suprafață de 2.172,00 mp, fosta proprietate a lui SC UPETROM 1 MAI S.A, actuala a lui PK GREEN SRL;
- număr cadastral 136041 în suprafață de 6.562,00 mp, fosta proprietate a lui SC UPETROM 1 MAI TRADING SRL, actuala a lui PK GREEN SRL;
- număr cadastral 136040 în suprafață de 17.891,00 mp (măsurată 17.898,00 mp), fosta proprietate a lui SC UPETROM 1 MAI TRADING SRL, actuala a lui PK GREEN SRL;
- număr cadastral 143158 în suprafață de 5.112,00 mp, fosta proprietate a lui SC UPETROM 1 MAI S.A., actuala a lui PK GREEN SRL;
- număr cadastral 142803 în suprafață de 3.166,00 mp, fosta proprietate a lui SC UPETROM 1 MAI S.A, actuala a lui PK GREEN SRL.;
- număr cadastral 144822 în suprafață de 2.016,00 mp, se afla in proprietatea lui SC PK GREEN SRL;
- număr cadastral 136360 în suprafață de 5.320,00 mp (măsurată 5.319,00 mp), fosta proprietate a lui SC UPETROM 1 MAI S.A., actuala a lui PK GREEN SRL;
- număr cadastral 134485 în suprafață de 17.973,00 mp, fosta proprietate a lui SC UPETROM 1 MAI S.A., actuala a lui PK GREEN SRL;
- număr cadastral 144814 în suprafață de 3.635,00 mp, se afla in proprietatea lui PK GREEN SRL;

Terenul ce face obiectul prezentului Studiului de Oportunitate, este amplasat în partea sudica a Municipiului Ploiesti, judetul Prahova, Romania.



Sursa: Google maps

Configurarea terenului: dimensiune/orientare/accese

Zona studiată este situată în zona sudică a Municipiului Ploiești, terenul destinat reglementării având suprafața de: $S_{\text{teren}} = 101600 \text{ mp}$ (suprafața măsurată conform ridicare topografică și acte) cu o formă neregulată, orientat pe direcția vest-est.

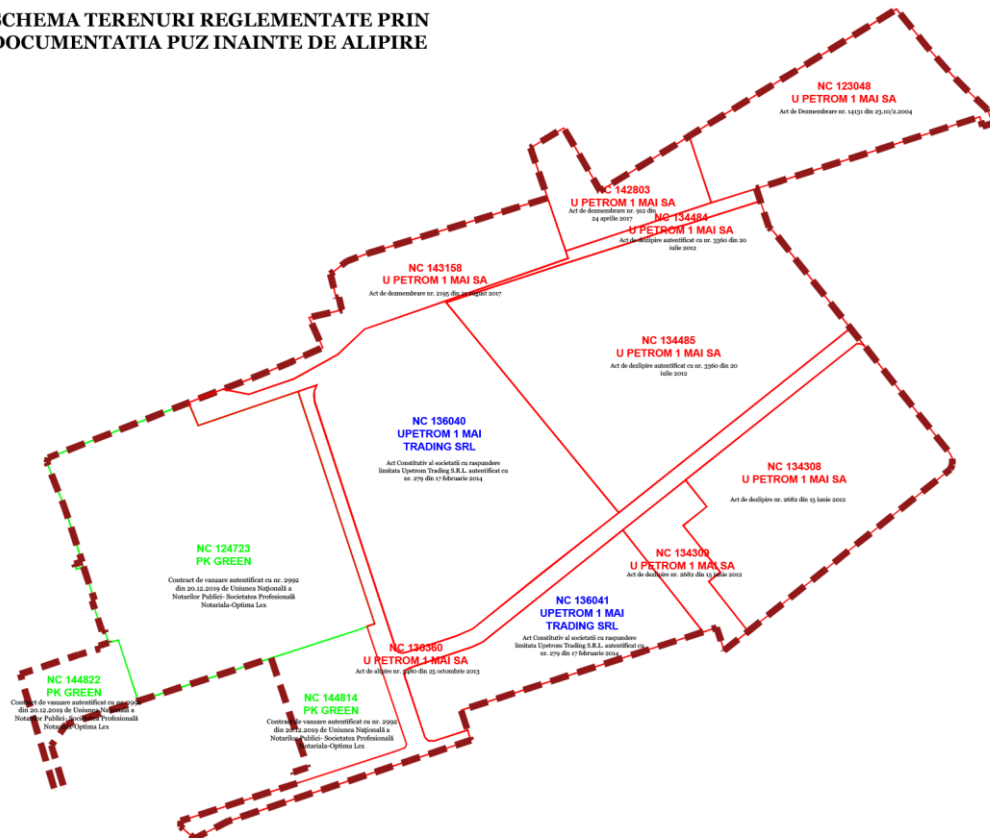
Date referitoare la proprietate (fișa corpului de proprietate, plan de amplasament, situație juridică)

La momentul elaborării prezentei documentații, terenul investiției are suprafața de 101600 mp și a rezultat din alipirea a 13 terenuri conform Actului de Alipire nr. 427 din 26.02.2021.

Suprafața pe care se dorește realizarea investiției este de 101600,00 mp, terenurile alipite sunt proprietatea PK GREEN SRL conform Contractului de Vanzare autentificat cu nr. 2992 din 20.12.2019 și a Contractului de Vanzare autentificat cu nr. 2592 din 29.12.2020.

SC PK GREEN SRL este proprietara lotului cu număr cadastral 147348, înscris în Cartea Funciara cu nr. 147348 și a rezultat în urma alipirii loturilor prezentate în schemele de mai jos:

**SCHEMA TERENURI REGLEMENTATE PRIN
DOCUMENTATIA PUZ INAINTE DE ALIPIRE**



**SCHEMA TEREN REGLEMENTAT PRIN
DOCUMENTATIA PUZ**



Terenul este ocupat de construcții, aflate în curs de demolare în conformitate cu Autorizațiile de Demolare nr.4/08.02.2021, nr.5/08.02.2021, nr.6/08.02.2021, nr.8/08.02.2021, nr.9/08.02.2021, nr.10/08.02.2021, nr. 11/08.02.2021, nr. 12/01.02.2021, nr.13/01.02.2021. Construcțiile intabulate ce sunt în curs de demolare sunt:

-nc 134308-C1 – S construită la sol: 343,00 mp, S desf. =1376,00 mp, birouri mecanoenergetice (P+3);

-nc 134308-C2 – S construită la sol: 8.886,00 mp, S desf. =9.234,00 mp, hală tratamente termice sape cu role (P+2);

-nc 134308-C3 – S construită la sol: 492,00 mp, S desf. =492,00 mp, magazie;

-nc 134308-C4 – S construită la sol: 62,00 mp, S desf. =62,00 mp, magazie;

- nc 124723-C1 – S construită la sol: 60 mp, S desf. =60 mp, instalații climatizare;

- nc 124723-C2 – S construită la sol: 13.700,00 mp, S desf. =13.868,00 mp, hală mașini unelte (P+1);

- nc 124723-C3 – S construită la sol: 570,00 mp, S desf. =570,00 mp, atelier;

- nc 124723-C4 – S construită la sol: 561,00 mp, S desf. =1.683,00 mp, birouri;

- nc 124723-C5 – S construită la sol: 57,00 mp, S desf. =57,00 mp, magazie;

- nc 124723-C6 – S construită la sol: 11,00 mp, S desf. =11,00 mp, hală reparații mecanice;

- nc 123048-C1 – S construită la sol: 178 mp, centrală telefonică;

- nc 123048-C2 – S construită la sol: 2.547 mp, cantină (S+P+1) – S desf.=4.258mp;

- nc 123048-C3 – S construită la sol: 57 mp, magazie;

- nc 123048-C4 – S construită la sol: 5 mp, magazie;

- nc 123048-C5 – S construită la sol: 236 mp, magazie;

- nc 123048-C6 – S construită la sol: 42 mp, copertină;

- nc 123048-C7 – S construită la sol: 40 mp, cladire poarta 2;

-nc 134309-C5 – S construită la sol: 597,00 mp, S desf. =1.063,00 mp, birouri proiectare și post trafo (P+1);

-nc 136041-C9 – S construită la sol: 977,00 mp, S desf. =977,00 mp, magazie;

-nc 136041-C10 – S construită la sol: 77,00 mp, S desf. =77,00 mp, stație gaze;

-nc 136041-C12 – S construită la sol: 112,00 mp, S desf. =112,00 mp, depozit;

-nc 136048-C1 – S construită la sol: 3.924,00 mp, S desf. =3.924,00 mp, hală reparații mecanice;

-nc 136048-C2 – S construită la sol: 289,00 mp, S desf. =856,00 mp, birouri (P+2);

-nc 136048-C3 – S construită la sol: 165,00 mp, S desf. =495,00 mp, birouri (P+2);

-nc 136048-C4 – S construită la sol: 3.309,00 mp, S desf. =3.309,00 mp, hală reparații mecanice;

-nc 136040-C1 – S construită la sol: 238,00 mp, S desf. =238,00 mp, stație CO₂;

-nc 136040-C2 – S construită la sol: 46,00 mp, S desf. =46,00 mp, turn răcire;

-nc 136040-C3 – S construită la sol: 92,00 mp, S desf. =92,00 mp, castel apă;

-nc 136040-C4 – S construită la sol: 74,00 mp, S desf. =74,00 mp, rezervor apă;

-nc 136040-C5 – S construită la sol: 183,00 mp, S desf. =183,00 mp, punct termic;

-nc 136040-C6 – S construită la sol: 8.711,00 mp, S desf. =9.297,00 mp, sape foraj (P+1);

-nc 136040-C7 – S construită la sol: 236,00 mp, S desf. =1.079,00 mp, birouri (P+2);

-nc 136040-C8 – S construită la sol: 52,00 mp, S desf. =52,00 mp, magazie;

-nc 136040-C11 – S construită la sol: 389,00 mp, S desf. =389,00 mp, vopsitorie și stand probe;

-nc 143158-C1 – S construită la sol: 197,00 mp, S desf. =197,00 mp, depozit;

-nc 143158-C2 – S construită la sol: 151,00 mp, S desf. =151,00 mp, garaje + birouri;

-nc 143158-C3 – S construită la sol: 178,00 mp, S desf. =178,00 mp, atelier tâmplărie;

-nc 143158-C4 – S construită la sol: 184,00 mp, S desf. =368,00 mp, atelier și birouri;

- nc 143158-C5 – S construită la sol: 1.305,00 mp, S desf. =2.659,00 mp, ateliere + magazine (P+2);
- nc 143158-C6 – S construită la sol: 21,00 mp, S desf. =21,00 mp, magazie;
- nc 143158-C7 – S construită la sol: 41,00 mp, S desf. =41,00 mp, stație radioficare;
- nc 143158-C8 – S construită la sol: 10,00 mp, S desf. =10,00 mp, magazie;
- nc 142803-C1 – S construită la sol: 451,00 mp, S desf. =451,00 mp, clădire sindicat;
- nc 134485-C1 – S construită la sol: 30,00 mp, S desf. =30,00 mp, magazie butelii;
- nc 134485-C2 – S construită la sol: 9.487,00 mp, S desf. =9.787,00 mp, hală tratamente șape;
- nc 134485-C3 – S construită la sol: 450,00 mp, S desf. =2.001,00 mp, birouri (S+P+2);
- nc 134485-C4 – S construită la sol: 6,00 mp, S desf. =6,00 mp, magazine butelii;
- nc 134485-C5 – S construită la sol: 50,00 mp, S desf. =50,00 mp, magazie;
- nc 134485-C6 – S construită la sol: 18,00 mp, S desf. =18,00 mp, magazie;
- nc 134485-C7 – S construită la sol: 116,00 mp, S desf. =116,00 mp, post trafo;
- nc 134485-C9 – S construită la sol: 28,00 mp, S desf. =28,00 mp, filtre;
- nc 134485-C10 – S construită la sol: 876,00 mp, S desf. =876,00 mp, hală compresoare și vopsitorie;

Vecinătăți teren:

Terenul este delimitat de următoarele vecinătăți :

Nord - Strada Andrei Ioachimescu, Strada Semenici, NC 143157, NC 142798, NC 139660, proprietate privata neintabulata;

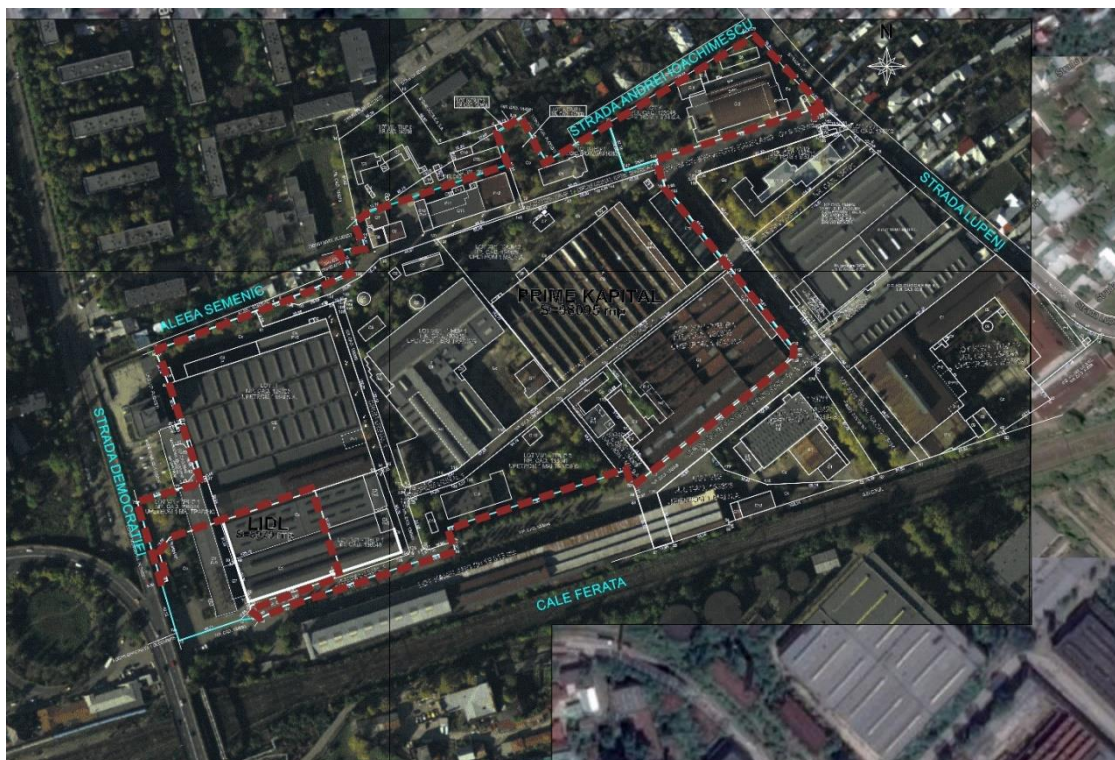
Sud – NC 133548, NC 133844 (magazinul Kaufland);

Vest – NC 129063, Strada Democrației/ Bulevardul București și NC 145563 (magazinul LIDL);

Est –Strada Lupeni si drum uzinal.

La momentul elaborarii documentatiei pe teren se afla cladiri in curs de demolare iar la inceperea noilor constructii terenurile vor fi libere. S-au obtinut autorizatiile de demolare mentionate mai sus in vederea dezafectarii terenului si pregatirii pentru investitie.

Imaginea 1 Situarea proiectului în Municipiul Ploiești



Sursa: GoogleMaps

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



Schema terenuri investitie – extras ANCPI- situatie cadastrala

Categoria de folosință a terenurilor

Folosința actuală a terenurilor este de curți construcții, conform Extrasului de Carte Funciara aferent amplasamentului studiat.

1.2. OBIECTUL PUZ/STUDIUL DE OPORTUNITATE

Solicitări ale temei program

Pe terenul delimitat în planurile anexate, prin documentatia Studiu de Oportunitate/Plan Urbanistic Zonal, se propune modificarea punctuala a reglementarilor PUZ aprobate prin H.C.L. 230 din 29 iunie 2020. In acest sens se doreste extinderea edificabilului in care va fi amplasat noul CENTRU COMERCIAL , extinderea zonei reglementate ca FUNCTIUNI MIXTE – LOCUINTE COLECTIVE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE amplasarea unei PARCARI MULTIETAJATE, AMPLASARE TOTEM SI SEMNALE PUBLICITARE, reconfigurarea partiala a unor ACCESE deja reglementate prin fosta documentatie de urbanism , reconfigurare RAMPA ACCES si SPATII VERZI PLANTATE. PUZ-ul nou aduce modificari punctuale PUZ-ului deja aprobat pe amplasament si in baza caruia au inceput lucrari de proiectare in vederea autorizarii partiala a investitiei.

Pe teren se vor realiza un centru comercial cuprinzând: spații comerciale, supermarket, spații pentru alimentație publică, spații pentru loisir, servicii, birouri etc., cu regim de înălțime corespunzător funcțiunii și un ansamblu de locuințe colective cu spații destinate serviciilor la parter, birouri, spații comerciale etc. și o parcare multietajată . În vederea funcționării acestor obiective de investiții (rezultate din reglementarea PUZ-ului aprobat cu HCL nr.230/2020 și a actualului PUZ) se vor realiza intervenții atât pe terenurile proprietate privată cât și pe terenuri proprietate publică ale Municipiului Ploiești, lucrări de dezvoltare a infrastructurii rutiere și de modernizare a infrastructurii edilitare dintre care enumerăm: realizarea de parcuri, amenajarea de spații verzi plantate, alei carosabile și pietonale, amplasare post transformare, branșare la utilități (apă, canalizare, gaze naturale, energie electrică), deviere conducte de termoficare și orice alte necesități, amenajări ale străzilor adiacente în vederea facilitării acceselor la ansamblul ce se dorește, inclusiv o racordare la pasajul existent printr-o rampa.

Proiectul va putea fi realizat etapizat. În consecință, proiectul va fi conformat, încă de la faza de concept și, mai apoi, în etapa de reglementare urbanistică, astfel încât să permită o abordare flexibilă a investiției.

În cadrul incintei se vor remodela trasee și dimensiuni ale drumurilor de incintă și parcarile vor fi dimensionate corespunzător atât pentru centrul comercial cât și pentru zona rezidențială/birouri/functiuni complementare, întreaga dezvoltare va funcționa ca un ansamblu. Spațiul plantat din incintă va fi amenajat peisagistic și în concordanță cu nevoile locuitorilor și cu reglementările actuale privind spațiu verde minim de asigurat, distribuit pe fiecare UTR reglementat.

În vederea stabilirii condițiilor de construire care să corespundă intențiilor temei program, Primaria Municipiului Ploiești, a solicitat inițiatorului, prin Certificatul de Urbanism cu

nr. 1269 din 05.01.2021, realizarea unui PUZ modificator al celui initial aprobat in 2020 pe amplasament, în baza unui Aviz de Oportunitate în conformitate cu normativele și legislația în vigoare.

Prevederi ale programului de dezvoltare a localității pentru zona studiată

Legea nr. 50/1991, Ordinul MLPAT nr. 91/1991 si Legea nr. 350/2001 (modificată și completată) constituie cadrul legislativ pentru elaborarea documentațiilor de urbanism și de amenajare a teritoriului, în baza cărora se poate autoriza construcțiile propuse prin acest P.U.Z., care urmează să fie supus avizării și aprobării C.L. Municipiul Ploiesti.

Prezenta documentație are ca scop modificarea punctuala a unor reglementări aprobate prin PUZ anterior. Se va avea în vedere remodelarea punctuala a acceselor (realizarea conexiunilor rutiere, se pastreaza reglementarea cu privire la dimensionarea spatiilor verzi necesare si prevederile referitoare la necesarul de locuri de parcare în raport cu suprafețele construite si modalitatea de calcul a acestora, respectandu-se prevederile PUZ-ului deja aprobat pe amplasament) în vederea realizarii centrului comercial si al functiunilor mixte – locuinte colective si functiuni complementare (locuire, servicii, birouri, spatii comerciale etc.).

În zona studiată, sunt în curs de desfășurare operațiuni urbanistice, în care sunt implicați în special investitori privați. Conform documentațiilor de urbanism aprobate si a autorizatiilor emise și a celor aflate în curs de elaborare, se preconizează o dezvoltare accelerată a zonei, prin realizarea de investiții imobiliare ample atât private cât si publice.

1.3. SURSE DOCUMENTARE

În cadrul studiului au fost evaluate toate documentațiile de urbanism valabile în perimetrul de studiu.

Lista studiilor si documentatiilor avizate/ aprobate anterior P.U.Z. :

- PUG Municipiul Ploiesti.

Conform Plan Urbanistic General al Municipiului Ploiești, aprobat cu HCL nr.209 din 1999 și prelungit cu HCL nr.382 din 24.11.2009, terenurile sunt încadrate în „zona unități industriale – I”, „subzona industrie poluantă – Ip”, în care funcțiunile dominante este „întreprinderi industriale mari, mici și mijlocii de producție și servicii, nenocive/nocive, depozite”, iar funcțiunile complementare: „zone verzi de protecție, servicii complexe, cai de circulație, parcuri publice”. Utilizările permise sunt: „activități productive poluante/nepoluante, depozite și anexe industriale, servicii pentru activități industriale, spatii 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 mI. față de axul străzii Democrației și 10,5 mI. față de axul străzii Lupeni”

Pe amplasament a fost întocmit și aprobat **PUZ** PENTRU SCHIMBARE FUNCȚIUNE INDUSTRIALA CONFORM UTR S9-1p ÎN FUNCȚIUNI COMERCIALE ȘI SERVICII – IS, ZONA MIXTA – M ȘI FUNCȚIUNI EDILITARE – TE, PENTRU CONSTRUIRE CENTRU COMERCIAL, LOCUIRE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, AMENAJARE ȘI CONSTRUIRE ZONE TEHNICE, AMENAJARE PARCARI, AMENAJAREA ÎNCINTEI CU SPATII VERZI ȘI PLANTATE, ALEI CAROSABILE ȘI PIETONALE, PLATFORME, ÎMPREJMUIRE, AMPLASARE SEMNALE PUBLICITARE, BRANSAMENTE UTILITATI (APA, CANALIZARE, GAZE NATURALE, ENERGIE ELECTRICA), ORGANIZARE DE SANTIER, AMENAJARE ACCESURI (ACCESURI DIN STRAZILE EXISTENTE, RACORDARE LA PASAJUL RUTIER EXISTENT, RAMPE/ PASARELE ETC) **aprobat cu H.C.L. 230 din 29 iunie 2020** prin care au fost reglementate următoarele UTR-uri cu indicatorii de mai jos:

UTR 1 – CENTRU COMERCIAL, conform zona IS, institutii publice, servicii și funcțiuni de interes general

POT max = 75%

CUT max = 1,2

H max= 30 m

Rh max= P+M+1E+Eteh. Si un subsol partial sau total.

UTR 2 – ANSAMBLU MIXT, conform zona M, zona mixta locuinte colective și servicii

POT max = 65%

CUT max = 3

H max= 40 m

Rh max= P+12E, cu posibilitatea amplasării unui accent de înălțime de max. 60m (regim maxim de înălțime P+18) cu unul până la trei subsoluri.

UTR 3= ECHIPAMENTE EDILITARE, conform zona TE, zona echipamente edilitare

POT max = 60%

CUT max = 1,05

H max= 6 m

Rh max= P+1E, cu subsol partial sau total.

Lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu P.U.Z.

Au fost luate în considerare și celelalte documente, precum studii și analize efectuate la PUZ-ul aprobat în 2020, dar și concluziile celor efectuate concomitent cu actualul Studiu de oportunitate și PUZ, realizate în cadrul procesului de avizare:

- Ridicare topografică-cadastrală;
- Studiu de Trafic/Circulație – în curs de actualizare;
- Studiu de fundamentare privind probleme de mediu - în curs de actualizare;
- Studiu de evaluare a impactului la zgomot – în curs de actualizare;
- Studiu de echipare tehnico-edilitară - în curs de actualizare;
- Studiu de Insorire – în curs de întocmire.

Legislație aplicabilă:

- Codul civil;

- Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- Hotărârea Guvernului nr. 525/1996 republicată în anul 2002 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- Ghidului privind metodologia de elaborare si continutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal - INDICATIV: GM- 010 - 2000 aprobat prin Ordinul nr. 176/N/16.08.2000 al Ministerului Lucrărilor Publice si Amenajării Teritoriului;
- Legea nr. 50/1991 cu modificările și completările ulterioare privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor;
- Legea nr. 18/1991 cu modificările și completările ulterioare, a fondului funciar;
- Legea nr. 247/2005 privind reforma în domeniile proprietății și justiției, precum și unele măsuri adiacente*)
- Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică
- ORDONANȚĂ DE URGENȚĂ nr. 57 din 3 iulie 2019 privind Codul administrativ
- Legea nr. 7/1996 cadastrului imobiliar și publicității imobiliare;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, cu modificările și completările ulterioare;
- ORDONANȚĂ DE URGENȚĂ nr.195 din 22 decembrie 2005 privind protecția mediului
- Legea nr. 82/1998 privind regimul juridic al drumurilor;
- Legea nr. 107/1996 a apelor;
- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia;
- Ordonanța nr. 07/02.02.2011 (publicată în MO nr. 111/11.02.2011);
- Ordinul nr. 2701/2010 privind metodologia de implicare a publicului în procesul de elaborare sau revizuire a documentațiilor de urbanism și de amenajarea teritoriului;
- Alte acte legislative specifice sau complementare domeniului amenajării teritoriului.

CAPITOLUL 2:

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. EVOLUȚIA ZONEI

Terenul pe care se realizează proiectul, a fost cuprins în limitele orașului Ploiești după 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 caii ferate și a Gării de Sud și de dezvoltarea industriei petroliere. Din acest proces de dezvoltare face parte și constituirea în 1908 a “Societății de reparații foraj”, nucleul în jurul căruia s-a format actuala societate comercială Upetrom. În 1922, după preluarea de către “Societatea Anonima 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, 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 triajul acesteia, incinta a fost afectată de bombardamente, astfel ca

după naționalizarea din 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 suprafața de 72,3 ha.

Având în vedere modificările succesive din această zona, se propun reglementări pentru revitalizarea acesteia și orientarea către necesitățile locuitorilor din imediata vecinătate dar și a unei porțiuni mai mari din oraș și anume toată zona sudică a Municipiului Ploiești.

Aceste funcțiuni corespund necesităților actuale, cu un areal într-o evoluție continuă, specifice unei zone mixte cu o funcțiune preponderentă de locuire și servicii aferente. Necesitatea și oportunitatea acestei investiții a fost confirmată prin documentațiile de urbanism aprobate în zona, respectiv prin documentația de tip PUZ aprobată pentru zona reglementată propusă spre modificare prin actuala documentație.

2.2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

Terenul este situat în municipiul Ploiești, în zona de sudică a acestuia, în imediata vecinătate a Gării de Sud.



Incadrare în Municipiul Ploiești

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Terenul este poziționat în interiorul municipiului Ploiești, într-o zonă cu un caracter marcant industrial. Terenul se află în interfluviul dintre râurile Dâmbu și Prahova, având un relief plan cu mici variații altimetrice între cotele 144 și 148 nMN.

Relief

Altitudinea medie a așezării este de 150 m, orașul fiind deci plasat într-o zonă de câmpie. Aspectul solului și subsolului este determinat de așezarea sa pe structurile vechiului con de dejecție al râului Prahova, ce trece prin albia situată în prezent la circa 25 km - vest și de vecinătatea râului Teleajen (latura de est), cu afluentul sau, pârâul Dâmbu, care străbate cartierele din nord-est.

Vegetația de odinioară a Ploieștiului a fost aceea a unei păduri de câmpie, în care predomina stejarul pedunculat (*Quercus robur*), alături de alte varietăți de stejar și gorun. Resturi din pădurea de altădată s-au mai păstrat până târziu și chiar în prezent mai există, ca arbori ocrotiți, doi stejari bătrâni, la Ghighiu, dincolo de marginea de sud a orașului.

În prezent vegetația este cea specifică marilor aglomerări urbane, formată îndeosebi din esențe ornamentale și de aliniament, plantații de castani, plop și salcâm, spațiile verzi și parcurile fiind destul de restrânse (zona bulevardului, parcul de la Sala Sporturilor, parcul din nordul orașului, parcul „Mihai Viteazul”, parcul de la Bariera Bucov). Acestea ocupă numai 85,5 ha, revenind, în medie, 3,2 mp. pe locuitor.

Climă

Temperatura medie anuală este de 10,5 °C, iar valorile minime și maxime înregistrate în secolul nostru au fost de -30 °C la 25 ianuarie 1942 și respectiv de 43 °C la 19 iulie 2007. În medie, pe an sunt 17 zile geroase, 26 reci, 99 calde, 30 tropicale, restul fiind zile cu o temperatură moderată.

Cantitatea medie multianuală de precipitații este de 600 mm, cu 30–40 mm în ianuarie și 88 mm în luna iunie. Anul cel mai ploios a fost 1901, cu 963,9 mm, iar cel mai secetos 1930, cu 305,3 mm. Pe an, sunt în medie 104 zile cu precipitații lichide, 26 cu ninsoare, 112 cu cer senin, 131 cu cer noros și 122 cu cer acoperit.

Orașul se află sub influența predominantă a vânturilor de nord-est (40 %) și de sud-est (23 %), cu o viteză medie de 3,1 m/sec. În medie, sunt 11 zile pe an cu vânt cu viteză de peste 11 m/s și numai 2 zile cu vânt de peste 16 m/s. Presiunea atmosferică este de 748,2 mm.

Hidrografie

Terenul se afla în interfluviul dintre râurile Dâmbu și Prahova, având un relief plan cu mici variații altimetrice. Terenul nu se afla în banda inundabilă a râului Dâmbu.

2.4. CIRCULAȚIA

ACCESIBILITATE:

Accesele au fost aprobate și reglementate prin PUZ aprobat cu HCL 230/2020 și se vor păstra sau se aduc modificări punctuale ce țin de geometria circulațiilor auto și pietonale.

Conform PUZ aprobat, accesul carosabil principal se realizează din Strada Democratiei și din Strada Lupeni prin intermediul numărului cadastral 133548 (drum uzinal), pe care există înscris drept de servitute pentru terenul reglementat prin prezenta documentație. Pentru zona de locuințe și birouri se vor reglementa accese și din drumul de legătură ce se va realiza între Strada Lupeni și Strada Democratiei.

Prezenta documentație servește la stabilirea regulilor:

- de circulație pietonală și auto în sensul reconfigurării și remodelării punctuale a incintei reglementate prin PUZ aprobat în 2020 astfel încât să răspundă noilor cerințe;
- de ocupare a terenurilor, de amplasare a construcțiilor în raport cu noul concept de dezvoltare al investitorului.

ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE- SISTEMUL PUBLIC DE TRANSPORT: ASPECTE CRITICE

Ploieștiul a dezvoltat istoric o rețea stradală în marea majoritate pe o structură radială, cu tranzitarea zonei centrale. Lungimea străzilor orașenești este de 324 km, din care modernizate 241 km. Transportul public urban este asigurat prin 38 de linii din care 256 autobuze, 36 tramvaie și 25 troleibuze.

Spre teritoriul periurban și restul județului și al țării, transportul rutier se realizează prin operatori privați, cu plecări din stațiile de transfer: Gara de Sud, Gara de Vest, Ștrandului - Obor, Spitalul Județean și Podul Înalt .

Municipiul Ploiesti este deservit de mai multe mijloace de transport în comun. Autobuzele din cadrul S.C. Transport Calatori Expres S.A. Ploiesti care deservește și amplasamentul studiat sunt următoarele:

- „- **2.** (ducere): Gara de Vest, **Piața 1 Decembrie 1918**, etc, Gara de Vest.
- **2b.** (ducere): Gara de Vest, **Piața 1 Decembrie 1918**, etc, Gara de Vest.
- **25R.** Pod Înalt, etc., **Piața 1 Decembrie 1918**, Gara de Sud.
- **30.** (ducere): Bl. Republicii, etc, **Piața 1 Decembrie 1918**, etc., Bl. Republicii.
- **32/32b.** (ducere): Hale Catedrală, etc., **Piața 1 Decembrie 1918**, etc, Hale Catedrală.
- **42.** Pod Înalt, etc., **Piața 1 Decembrie 1918**, Gara de Sud, etc., Comat.
- **53.** (ducere): Bloc 39, Șos. Vestului, etc., **Piața 1 Decembrie 1918**, etc., Bloc 39.
- **106.** (ducere): Gara de Sud, **Piața 1 Decembrie 1918**, Str. Democrației, etc., UZTEL.
(întoarcere): UZTEL, etc., Str. Lupeni, Str. Democrației, **Piața 1 Decembrie 1918**, Gara de Sud.
- **300.** (ducere): Gara de Sud, **Piața 1 Decembrie 1918**, etc., **Piața 1 Decembrie 1918**, Gara de Sud.
- **301.** (ducere): Protan, etc., **Piața 1 Decembrie 1918**, Gara de Sud, Bd. Independenței, etc., Yazaki.; (întoarcere): Yazaki, etc., **Piața 1 Decembrie 1918**, Gara de Sud, etc., Protan.
- **306.** (ducere): Hipodrom, Bd. București, **Piața 1 Decembrie 1918**, etc., Yazaki; (întoarcere): Yazaki, etc., **Piața 1 Decembrie 1918**, Gara de Sud, Bd. București, Hipodrom.
- **401.** (ducere): Hipodrom, Bd. București, **Piața 1 Decembrie 1918**, Gara de Sud, Hipodrom.
- **444/444b.** (ducere): Rafinorilor, etc., **Piața 1 Decembrie 1918**, etc., Rafinorilor.
- **445.** (ducere): Gara de Sud, **Piața 1 Decembrie 1918**, Bd. București, D.N. 1, D.J. 101G, etc., Gara de Sud.”

În municipiul Ploiesti circula 2 trasee de tramvai și anume 101 și 102 dintre care tramvaiul 101 deservește și amplasamentul, având următorul traseu:

„- **tramvai 101:** Spitalul Județean, Str. Găgeni, Șos. Nordului, Bd. Republicii, Piața Mihai Viteazul, Str. Gheorghe Doja, Str. George Coșbuc, Str. Ștefan Greceanu, Str. Nicolae Bălcescu, Str. Ștefan cel Mare, **Str. Democrației**, Gara de Sud.

Trasee troleibuze care deservește și zona de studiu sunt:

- **troleibuz 44:** (ducere): Malu Roșu, Șos. Vestului, Str. Malu Roșu, Str. Elena Doamna, Bd. Republicii, Piața Eroilor, Piața Victoriei, Bd. Independenței, **Piața 1 Decembrie 1918**, Gara de Sud; (întoarcere): Gara de Sud, Piața 1 Decembrie 1918, Bd. Independenței, Piața Victoriei, Bd. Republicii, Str. G-ral. Vasile Milea, Str. Emile Zola, Str. Carpați, Piața Eroilor, Str. Vasile Lupu, Str. Trei Ierarhi, Str. Gheorghe Grigore Cantacuzino, Str. Pod Înalt, Str. Malu Roșu, Șos. Vestului, Malu Roșu.

- **troleibuz 202:** (ducere): Pod Înalt, Str. Gheorghe Grigore Cantacuzino, Str. Ion Luca Caragiale, Str. Vlad Țepeș, Str. Cuza Vodă, Str. Vasile Lupu, Piața Eroilor, Piața Victoriei, Bd. Independenței, **Piața 1 Decembrie 1918**, Gara de Sud; (întoarcere): Gara de Sud, Piața 1 Decembrie 1918, Bd. Independenței, Piața Victoriei, Bd. Republicii, Str. G-ral. Vasile Milea, Str. Emile Zola, Str. Carpați, Piața Eroilor, Str. Vasile Lupu, Str. Trei Ierarhi, Str. Gheorghe Grigore Cantacuzino, Pod Înalt.”

Sursa : <https://www.ratph.ro/>

Concluzie: Zona este foarte bine deservita de mijloace de transport în comun, oferind o accesibilitate crescută pentru locuitorii din Ploiești în relația cu noua dezvoltare.

ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE - CIRCULAȚIA RUTIERĂ ȘI PIETONALĂ: ASPECTE CRITICE

Așezat la o veche răscruce de drumuri comerciale, orașul este și astăzi un nod feroviar și rutier, putând fi ușor abordat din toate părțile.

La nivel teritorial

Municipiul Ploiești este amplasat într-un județ dens populat și urbanizat, în vecinătatea capitalei României, în apropierea Aeroportului Internațional Henri Coandă și în imediata vecinătate a coridorului TEN-IV și TEN-IX. Măsurători de trafic efectuate pe DN1 pe segmentul Bărcănești–Brașov, care cuprinde centura de vest a Ploieștiului, înregistrează un trafic anual între 6.000.000–10.000.000 de treceri de vehicule. Problema aglomerării porțiunii de DN1 ce leagă Ploieștiul cu Bucureștiul a fost rezolvată după deschiderea autostrăzii A3, care a preluat un mare volum din traficul auto de pe DN1.

Ploieștiul este legat de București prin autostrada A3. În plus, prin Ploiești trec drumurile naționale:

- DN1 București - Ploiești - Brașov (prin Valea Prahovei) (parte a Drumului european E60), ocolește Ploieștiul pe la vest;
- DN1A București - Ploiești - Brașov (prin Vălenii de Munte), ocolește Ploieștiul pe la est.
- DN1B Ploiești - Buzău, pornește de la nord de Ploiești, ocolește orașul pe la nord și vest
- DN72 Ploiești - Târgoviște

Pe lângă acestea, orașul este deservit și de drumuri județene, care asigură legătura cu comunele și orașele din împrejurimi:

DJ 101D Ploiești (DN1A) - Râfov

DJ 101G Ploiești (centura) - Tinosu

DJ 101I Ploiești - Nedelea

DJ 102 Ploiești - Păulești - Slănic

DJ 102E Ploiești – Plopu.

Drumurile comunale din zona Ploieștiului deserveșc legături de interes local, cu sate și comune din apropiere:

DC 92 Ploiești - Berceni

DC 108A Tătărăni

DC 111 Ploiești – Strejnicu.

Orașul este legat prin linii de cale ferată de București, Buzău (prin calea ferată București-Galați-Roman), Brașov (prin calea ferată Ploiești-Brașov, ambele căi ferate dublu electrificate), Urziceni, Măneșu, Slănic și Târgoviște. Nodul feroviar are două gări de călători importante (Ploiești Sud și Ploiești Vest), precum și gările secundare Ploiești Est (spre Buzău), Ploiești Nord (spre Măneșu), plus Ploiești Triaj (stație de triaj) aflată la sud de oraș..

La nivel local

În interiorul orașului transportul public este asigurat de TCE Ploiești, și cuprinde trasee de autobuze, linii de tramvai și troleibuz. În anul 2006 a fost dezvoltat și modernizat transportul public. 26 de autobuze cu motor diesel au fost adaptate la consum GPL, iar la finele anului 2006 a fost inaugurată și linia de troleibuz 44, în locul traseului 44. Aceștea, alături de autobuzele pe GPL existente deja în Ploiești, vor permite reducerea gradului de poluare în oraș și a costurilor de întreținere a parcului auto de autobuze. Sistemul de informații privind transportul public include implementarea unui sistem GPS în cadrul parcului de mașini al RATP Ploiești, care va aduce informații suplimentare legate de traficul autobuzelor la nivelul orașului. În anul 2010 au fost achiziționate 26 de troleibuze Neoplan N6121 din orașul elvețian Lausanne.

Strazile principale:

Traficul rutier major se realizează, prin bulevardul București - arteră de categoria I, strada Democrației - arteră de categoria II, strada Lupeni - artera de categoria III.

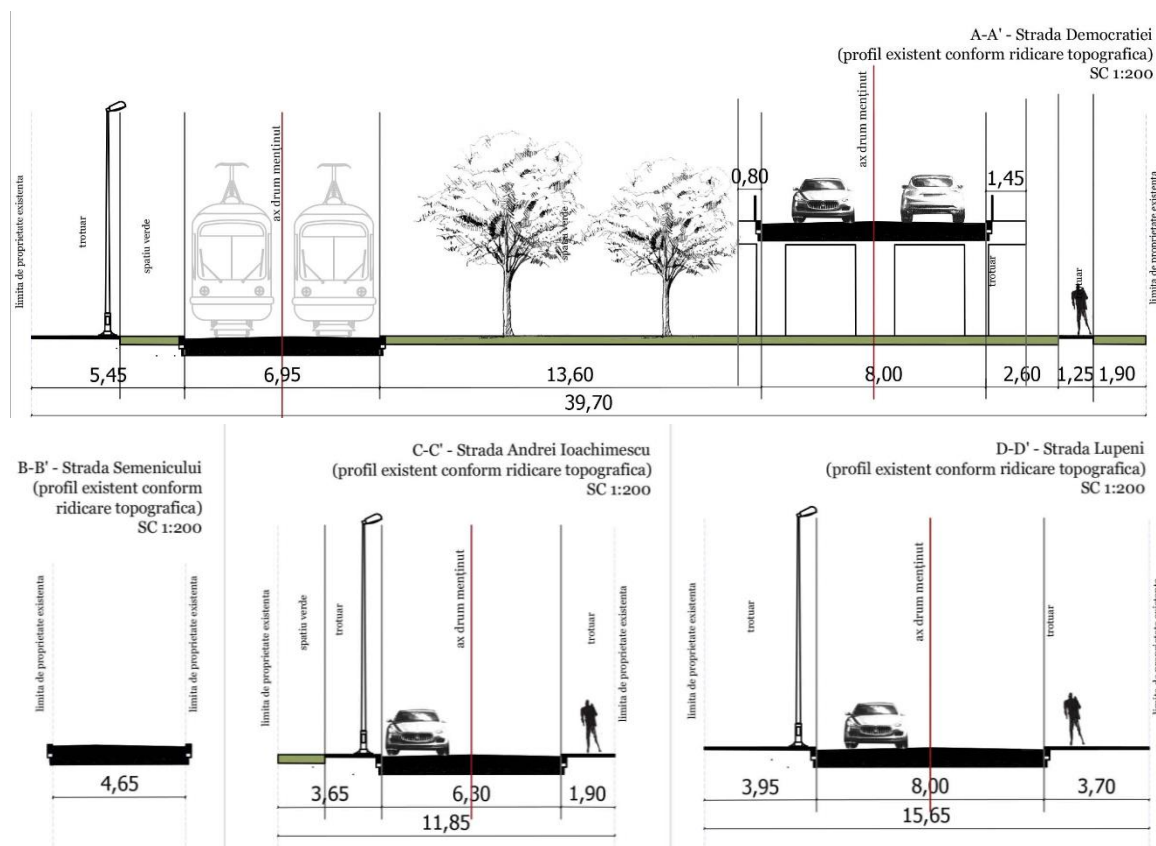
Traficul rutier local, pentru zonele de locuințe învecinate este asigurat de străzile Semenicolui, str. Andrei Ioachimescu, str. Predeluș, str. Siret.

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

Străzile Semenicolui și Andrei Ioachimescu sunt înfundate.

- Strada Semenicolui – conform ridicare topografica are un profil de 4,65m;
- Strada Andrei Ioachimescu – conform ridicare topografica are un profil de 11,85m cu un carosabil de 6,30m, trotuare variabile de aproximativ 1,90m pe partea terenului reglementat respectiv 1,20m si spatiu verde de 2,45m pe partea cu locuintele individuale;
- Strada Lupeni- – conform ridicare topografica are un profil 15,65m cu un carosabil de 8,00m si trotuare variabile de ~ 3,70 respectiv 3,95, coonform plansei de Situatia Existenta.
- Strada Democratiei – conform ridicare topografica are un profil de 39,70 m, cu un carosabil de 6,95 pe unde circula si tramvaiele si un carosabil de 8,00m suspendat. Trotuarele sunt variabile,

avand dimensiuni de dimensiuni mai mari 3,15m pe partea cu tramvaiul respectiv 1,25m pe partea investitiei propuse, conform plansei de Situatia Existenta.



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

Accese

La nivelul acceselor pe amplasament este nevoie de modificări punctuale față de accesele reglementate prin PUZ aprobat în 2020 (în zona străzii Democratiei), în vederea optimizării acestora.

2.5. Ocuparea terenurilor

La momentul elaborării documentației pe teren se afla 48 de construcții, în suprafața de 53.230,00 mp construite și 62.896,00 mp desfasurați, conform extraselor de carte funciara, conform tabelului de mai jos, construcții ce urmează să fie demolate în baza Autorizațiilor de demolare obținute.

CONSTRUCTII EXISTENTE

	Suprafata construita	Suprafata desfasurata
NC134308 - C1	343.00	1376.00
NC134308 - C2	8886.00	9234.00
NC134308 - C3	492.00	492.00
NC134308 - C4	62.00	62.00
NC134309-C5	597.00	1063.00
NC134485-C1	30.00	30.00
NC134485-C2	9487.00	9787.00
NC134485-C3	450.00	2001.00
NC134485-C4	6.00	6.00
NC134485-C5	50.00	50.00
NC134485-C6	18.00	18.00
NC134485-C7	116.00	116.00
NC134485-C9	28.00	28.00
NC134485-C10	876.00	876.00
NC136041-C9	977.00	977.00
NC136041-C10	77.00	77.00
NC136041-C12	112.00	112.00
NC123048-C1	178.00	178.00
NC123048-C2	2547.00	4258.00
NC123048-C3	57.00	57.00
NC123048-C4	5.00	5.00
NC123048-C5	236.00	236.00
NC123048-C6	42.00	42.00
NC123048-C7	40.00	40.00
NC124723-C1	60.00	60.00
NC124723-C2	13700.00	13868.00
NC124723-C3	570.00	570.00
NC124723-C4	561.00	1683.00
NC124723-C5	57.00	57.00
NC124723-C6	11	11
NC136040-C1	238	238
NC136040-C2	46.00	46.00
NC136040-C3	92.00	92.00
NC136040-C4	74.00	74.00
NC136040-C5	183.00	183.00
NC136040-C6	8711.00	9297.00
NC136040-C7	236.00	1079.00
NC136040-C8	52.00	52.00
NC136040-C11	389.00	389.00
NC142803-C1	451.00	451.00
NC143158-C1	197.00	197.00
NC143158-C2	151.00	151.00
NC143158-C3	178.00	178.00

NC143158-C4	184.00	368.00
NC143158-C5	1305.00	2659.00
NC143158-C6	21.00	21.00
NC143158-C7	41.00	41.00
NC143158-C8	10.00	10.00
TOTAL	53230.00	62896.00

Construcțiile existente sunt în curs de demolare, conform Autorizațiilor de demolare obținute.

Folosința actuală a terenului este de curți - construcții, conform CU nr. 1269 din 05.01.2020, emis de Primăria Municipiului Ploiești.

2.6. Echiparea edilitară

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

Se vor respecta zonele de protecție ale rețelilor (electricitate, gaze) potrivit normativelor în vigoare, cu respectarea normelor sanitare și de protecție a mediului, iar apa și canalizarea se vor soluționa în sistem propriu cu respectarea prevederilor OMC nr. 119/2014 privind mediul de viață al populației și de protecție a mediului cu prevederea posibilității de racordare la viitoarele rețele ce se vor executa în zonă. Racordarea construcțiilor la utilități (electricitate, gaze naturale) se va face cu acordul detinatorilor acestor rețele.

Conducte pentru alimentarea cu apă potabilă

Se vor respecta prevederile din avizul nr. 83/2021. Pe strada Democratiei, în dreptul proprietății, există rețea publică de apă potabilă Azbo Dn 350mm ce funcționează la presiunea de cca $p=3,8$ bar în condițiile normale de funcționare a rețelei.

Pe strada Lupeni, în dreptul proprietății, există rețea publică de apă potabilă PEID De 200 mm ce funcționează la presiunea de cca $p=2.8$ bar în condiții normale de funcționare a rețelei.

Pe strada Andrei Ioachimescu există o rețea publică de apă PEID De 110 mm.

Pe strada Semeniciului există o rețea publică de apă PEID De 110 mm.

Rețeaua de canalizare

Se vor respecta prevederile din avizul nr. 83/2021. Pe strada Democratiei există rețea publică de canalizare Beton Dn 400 mm, conform planului anexa la aviz.

Pe strada Lupeni există rețea publică de canalizare Beton Dn 1400x2150 mm.

Întregul imobil este deja deservit de un racord de canalizare Beton Dn 800 mm ce deversează în canalizarea existentă pe strada Lupeni.

Rețele de gaze naturale

Se vor respecta prevederile din avizul 316.109.849/ 16.03.2021. Se vor respecta distanțele minime de siguranță în proiectarea viitoarelor obiective.

Instalatii electrice

Se vor respecta prevederile din avizul 69417 din 25.03.2021. In zona studiata SDEE Ploiesti detine LEA 0,4 KV, LES 0,4+6+20KV. Se vor respecta distantele minime de siguranta in proiectarea viitoarelor obiective.

Termoficare

Se vor respecta prevederile din avizul 21002049/17.03.2021. In limitele proiectului Veolia detine in concesiune conductele de termoficare 2XDn 600 montate aerian, care fac parte din Magistrala IV Centru.

Telefonizare

Se vor respecta prevederile din avizul 100/05/02/02/01/03/b/ph/0466. Exista instalatii de telecomunicatii subterane (camine si canalizatii telefonice) si /sau instalatii telecomunicatii aeriene.

2.7. Probleme de mediu

Conform Ordinului comun al MAPPM (nr. 214/RT/1999) - MLPAT (nr. 16/NN/1999) și a ghidului său de aplicare, problemele de mediu se tratează separat, în cadrul unor Analize de evaluare a impactului asupra mediului, daca Agentia pentru protectia mediului considera necesar. **Pe amplasamentul studiat, se vor lua in considerare punerea in practica a tuturor masurilor privind protectia mediului.**

2.8. Optiuni ale populatiei

Înainte de inițierea P.U.Z.-ului se vor lua toate masurile de consultare a publicului astfel incat sa se respecte Ordinul nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism.

Legea 52/2003 privind transparenta decizionala in administratia publica faciliteaza accesul populatiei la luarea deciziilor din administratia publica, la consultarea documentatiilor de amenajarea teritoriului si urbanism, propunerilor acestora fiind analizate, iar cele viabile preluate si integrate in aceste documentatii.

Procesul de consultare a publicului se va realiza în 4 etape de consultare:

1. Implicarea publicului în etapa pregătitoare- OPORTUNITATE;
2. Implicarea publicului în etapa elaborării propunerilor;
3. Implicarea publicului în etapa avizării P.U.Z.;
4. Implicarea publicului în etapa implementării P.U.Z.;

CAPITOLUL 3:

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

În faza preliminară a documentatiei au fost preluate concluzii din studii de fundamentare (actualizare topografică, studiu geotehnic, studiu de trafic, etc.) aferente PUZ-ului aprobat, studii ce sunt în curs de actualizare pentru noua investiție și ale căror concluzii vor fi luate în considerare în organizarea urbanistică ulterioară a proiectului.

Studiu geotehnic

Detalii despre caracteristicile geotehnice actuale vor fi prezentate în studiul geotehnic în mod detaliat. Se recomandă fundare directă de suprafață în orizontul necoeziv. Pentru centrul comercial se recomandă cota de fundare la -4,0m față de cota terenului existent.

Studiu de Circulație

Studiul de Impact asupra traficului al dezvoltării propuse este în curs de actualizare, ținând cont de noile modificări aduse documentație aprobate anterior.

3.2. Prevederi ale PUG-ului/ PUZ-urilor aprobate

Se corelează prevederi ale P.U.Z.-ului aprobat cu situația actuală, în care noile dezvoltări imobiliare cât și din cele viitoare vor influența această expansiune a căilor de comunicație cu vecinătatea.

Planul Urbanistic General al Municipiului Ploiești, toate studiile și P.U.Z.-urile aprobate în zonă, inclusiv PUZ –ul aprobat cu HCL 230 din 29.06.2020, trasează/stabilesc o serie de reglementări/prevederi generale pentru această zonă.

Terenul ce se va reglementa, având o suprafață măsurată de 101.600 mp, a fost inițial cuprins în **P.U.G. Municipiul Ploiești** aprobat cu H.C.L. nr. 209/1999 prelungit cu H.C.L. nr. 382/2009, ca fiind situat în intravilan, *zona unitati industriale - I – subzona industrie poluanta – Ip, in care funcțiunile dominante este „întreprinderi industriale mari, mici și mijlocii de producție și servicii, nenocive/nocive, depozite”, iar funcțiunile complementare: „zone verzi de protecție, servicii complexe, cai de circulație, parcuri publice”.*

Ulterior terenul a fost reglementat prin PUZ aprobat cu HCL nr.230 din 29 iunie 2020. PUZ-ul initial a fost întocmit pentru schimbare funcțiune industrială conform UTR S9-Ip în funcțiuni comerciale și servicii – IS, zona mixtă – M și funcțiuni edilitare – TE, pentru CONSTRUIRE CENTRU COMERCIAL, LOCUIRE SI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, AMENAJARE SI CONSTRUIRE ZONE TEHNICE, AMENAJARE PARCARI, AMENAJAREA INCINTEI CU SPATII VERZI SI PLANTATE, ALEI CAROSABILE SI PIETONALE, PLATFORME, IMPREJMUIRE, AMPLASARE SEMNALE PUBLICITARE, BRANSAMENTE UTILITATI (APA, CANALIZARE, GAZE NATURALE, ENERGIE ELECTRICA), ORGANIZARE DE SANTIER, AMENAJARE ACCESURI (ACCESURI DIN STRAZILE EXISTENTE, RACORDARE LA PASAJUL RUTIER EXISTENT, RAMPE/ PASARELE ETC).

În imediata vecinătate, pe una dintre parcelele ce au făcut parte din incinta Upetrom a fost aprobat cu H.C.L. nr.181 din 2011 „Planul Urbanistic Zonal - schimbare destinație din zona

industrială în zona instituții și servicii de interes general și modificare traseu strada propusă în incinta Upetrom prin P.U.G. și nerealizată”. Pentru dezvoltarea tramei stradale și reconfigurarea circulației în zona Gara de Sud - Str. Democrației a fost aprobat Planul Urbanistic Zonal „Legătura Gara de Vest – Gara de Sud” prin HCL 384/2009.

Terenul pe care se propune actuala documentație a fost reglementat prin documentația PUZ aprobat cu H.C.L. 230 din 29 iunie 2020, prin care au fost avizați următorii indicatori:
UTR 1 – CENTRU COMERCIAL, conform zona IS, instituții publice, servicii și funcțiuni de interes general

POT max = 75%

CUT max = 1,2

H max = 30 m

Rh max = P+M+1E+Eteh. Si un subsol partial sau total.

UTR 2 – ANSAMBLU MIXT, conform zona M, zona mixta locuinte colective si servicii

POT max = 65%

CUT max = 3

H max = 40 m

Rh max = P+12E, cu posibilitatea amplasării unui accent de înălțime de max. 60m (regim maxim de înălțime P+18) cu unul până la trei subsoluri.

UTR 3= ECHIPAMENTE EDILITARE, conform zona TE, zona echipamente edilitare

POT max = 60%

CUT max = 1,05

H max = 6 m

Rh max = P+1E, cu subsol partial sau total.

Prin noua documentație se modifica doar dimensiuni ale UTR-urilor, se extinde edificabilului de amplasare a centrului comercial, se detaliaza si permit functiuni suplimentare in zona mixta, se actualizeaza accese, mentinandu-se cat mai mult din prevederile PUZ-ului initial.

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.

Nu se vor aduce prejudicii spațiilor verzi existente în zona de studiu.

3.4. Modernizarea circulației

Se vor menține în noua documentație reglementările privitoare la circulații și accese aprobate prin PUZ-ul inițial și se vor face doar actualizări punctuale ale accesului și intersecției din strada Democratiei, actualizări privind traseul și tipul de profil aferent strazii de legătură între Lupeni și Democratiei, actualizări privind poziția rampei de acces, actualizări ale profilului strazii Ioachimescu etc. A fost menținută reglementarea privind o legătură între strada

Ioachimescu si strada Predelus, reglementare aprobata prin PUZ initial aprobat cu HCL 230/2020.

În vederea asigurării accesului din celelalte zone ale orașului, se va realiza updatari si se vor face reconfigurari punctuale ale acceselor aprobate initial prin PUZ tinand cont si de noilor avizari din Comisia Municipala de Transport si Siguranta Circulatiei a Primariei Ploiesti, respectiv avizul BMTU 702/11.03.2021.

În vederea asigurării accesului din zona de sud a orașului și a fluidizării traficului pe relația de ieșire spre nord, se va mentine din vechiul PUZ realizarea din rampa nordica a viaductului a unei pasarele pentru circulația auto (cu cate un fir de circulație pe sens) ce va conecta, direct, rampa pasajului cu terenul ce a generat documentatia PUZ.

Se va mentine si updatea punctual organizarea circulației prin rondul de acces la hipermarketul Kaufland astfel încât să se evite conflictele la intrarea in incintele celor 3 incinte comerciale.

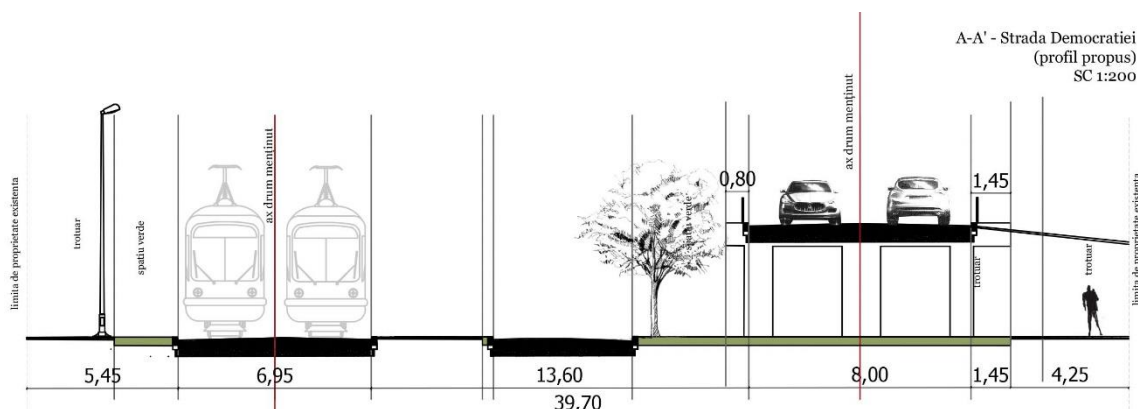
Se va mentine accesul din strada Lupeni reglementat prin PUZ anterior pentru drumul uzinal.

Se va reglementa, în conformitate cu avizul M.A.I. obtinut in cadrul documentatiei aprobate anterior cu HCL nr.230 din 29 iunie 2020, un acces facil și corect dimensionat către Secția 4 Politie, prin acordarea unui drept de acces.

Pentru restul zonei de studiu au fost mentinute prevederile din PUZ aprobat anterior cu HCL nr. 230/2020.

Profilele propuse pentru strazile de legatura din zona de studiu sunt:

- Strada Democratiei – pastrarea profilului existent de 39,70m si realizarea legaturii printr-o rampa cu pasajul existent peste CFR.

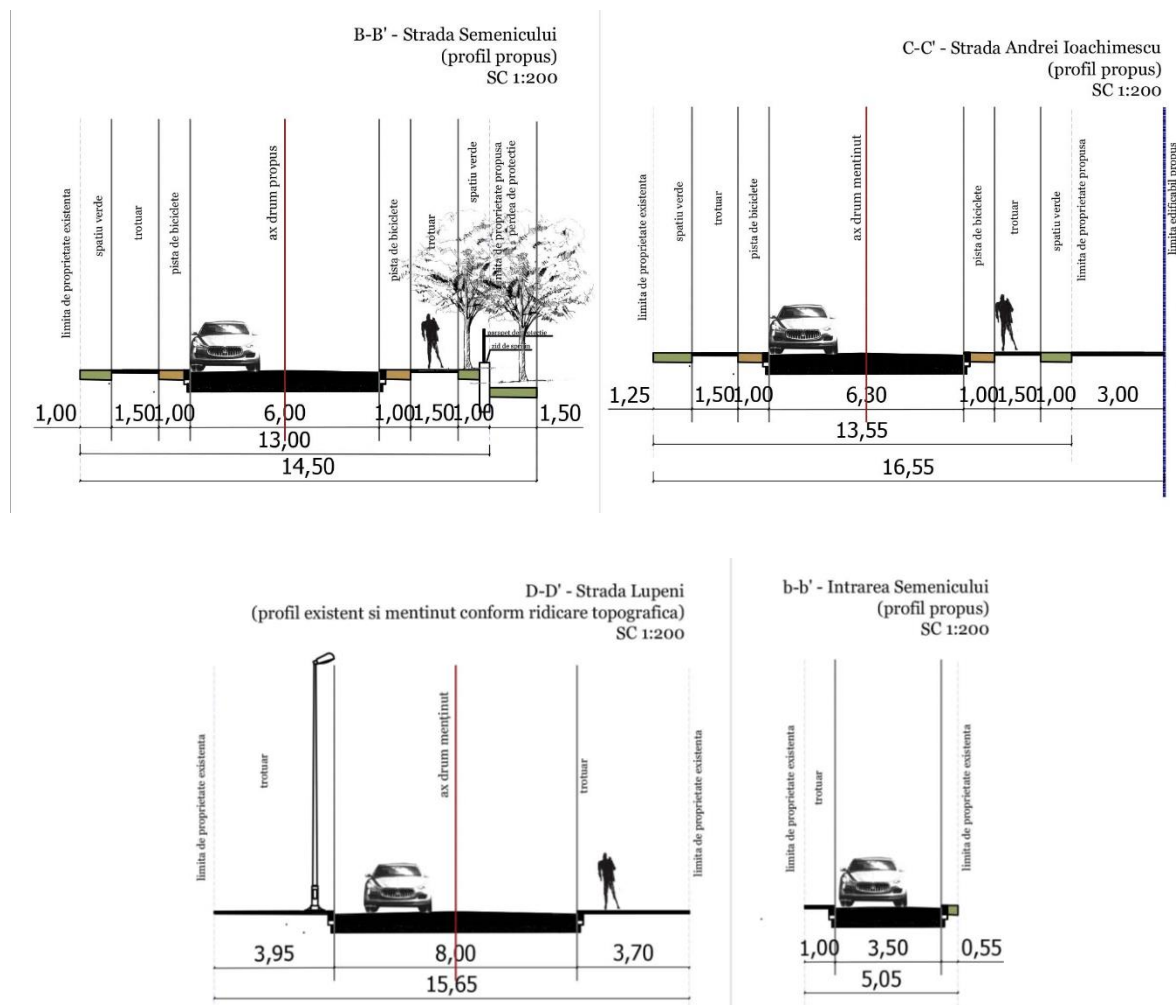


- Strada Semeniciului – se propune un profil de 14,50m, cu un carosabil de 6,00 m, trotuare de 1,50m, pista de biciclete de 1,00m si spatiu verde de aproximativ 1,00m. Datorita declivitatii terenului se vor amplasa parapete de protectie acolo unde este necesar, pentru protectia pietonilor.

- Intrarea semeniciului -

- Pentru Strada Andrei Ioachimescu se va incerca mentinerea carosabilului astfel: carosabil de 6,30 m, trotuare de 1,50m, piste de bicicleta de 1,00m si spatiu verde de minim 1,00m (~1,25 m spatiu verde pe partea cu tesutul existent de locuinte). In cazul propunerii ansamblului de locuinte colective, birouri si functiuni complementare (birouri, servicii etc) se propune o retragere de 3,00 m fata de noua limita de proprietate propusa.

-Strada Lupeni- se va pastra profilul existent conform ridicarii topografice.



3.5. Zonificare functionala - reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici

Modificarea reglementarilor aprobate cu H.C.L. nr. 230 din 29 iunie 2020 presupune modificarea formei si dimensiunilor edificabilului pentru UTR 1- centru comercial, schimbarea retragerilor fata de limitele de proprietate, modificarea dimensiunilor si forma UTR-urilor 1 si 2, se modifica functiunile admise pentru UTR 2, se micsoreaza si inaltimea maxima la UTR 2 etc.

Se propune extinderea si construirea centrului comercial si extinderea UTR-ului de functiunilor mixte – locuire, birouri, servicii si functiuni complementare, alimentatie publica, parcare multietajata, amplasare totem si semnale publicitare, amenajare accese si cai de circulatie pietonala si carosabila, realizare rampa acces, spatii verzi plantate:

UTR 1- EXTINDERE CENTRU COMERCIAL

POT max=75%

CUT max=1.2

Inaltime max=30 m

Rh max = P+M+1E+E tehnic

Fata de UTR 1 aprobat prin HCL nr. 230 din 29 iunie 2020, se propune:

- schimbarea dimensiunilor si a formei UTR1 aprobat prin PUZ anterior, respectiv micsorarea acestuia;

- schimbarea retragerilor fata de limitele UTR-ului si fata de limita de proprietate actuala;
- schimbarea formei edificabilului maxim de implementare a constructiilor.

UTR 2 – ZONA MIXTA (locuire, birouri, servicii, alimentatie publica, spatii comerciale etc)

POT max=65%

CUT max=3,0

Inaltime maxima=45 m

Rh max=S+P+11E

Nota: pentru functiunea de locuire colectiva se permit duplexuri la ultimul etaj (etajul 11 este cu apartamente construite pe 2 niveluri, cu scara interioara).

Fata de UTR 2 aprobat prin HCL nr. 230 din 29 iunie 2020 se propune:

- schimbarea dimensiunilor si a formei UTR2 aprobat prin PUZ anterior, respectiv marirea acestuia;
- schimbarea retragerilor in raport cu limita de proprietate actuala si limita UTR;
- pastrarea indicatorilor urbanistici, dar cu micșorarea înălțimii maxime, renunțându-se la accentul de înălțime de 60m ; se permite la etajul 11 posibilitatea realizării de duplexuri, respectiv realizarea de apartamente construite pe doua niveluri pentru functiunea de locuire colectiva;
- se detaliaza functiunile admise;

UTR 3 -ECHIPAMENTE EDILITARE

POT max=60%

CUT max=1.05

Inaltime max=6 m

Rh max = P

-se pastreaza UTR 3 conform HCL nr. 230 din 29 iunie 2020

Bilanț Situația Propusă

BILANȚ EXISTENT/PROPUȘ										
	EXISTENT		PROPUȘ							
	SUPRAFAȚĂ TEREN CE A GENERAT DOCUMENTAȚIA P.U.Z. (101.600,00mp)		UTR 1 S=76.060,50mp		UTR 2 S=18.379,00mp		UTR 3 S=912,00mp		Circulații S=6.248,50mp	
	Suprafață	Procent	Suprafață	Procent	Suprafață	Procent	Suprafață	Procent		
Construcții (existente și propuse)	53.230,00 mp**	52,39%	57045,38 mp	75%	11946,35 mp	65%	547,20 mp	60%		
Teren amenajat/ platforme/circulații	48.370,00 mp	47,61%	15212,10 mp	20%	3675,80 mp	20%	182,40 mp	20%		
Spațiu verde amenajat în incintă	-		3803,02 mp	5%	2756,85 mp	15%*	182,40 mp	20%		
Suprafața desfășurată	62896**		91272,60 mp		55137,00 mp		957,60 mp			
P.O.T. maxim	52,39%		75%		65%		60%			
C.U.T. maxim	0,62		1.2		3		1.05			
Regim de înălțime maxim	P+2E		P+M+1E+Eteh (30,00m)		S+P+11E (45,00m)		P (6,00m)			
Total	101.600,00 mp	100%	76.060,50 mp	100%	18.379,00 mp	100%	912,00 mp	100%	6.248,50 mp	100%
*Se va asigura 15% din suprafața UTR ului 2 de tip M ca spațiu verde amenajat, dar nu mai puțin de 2mp/locuitor										
**Terenul este ocupat de construcții, aflate în curs de demolare în conformitate cu Autorizațiile de Demolare nr.4/08.02.2021, nr.5/08.02.2021, nr.6/08.02.2021, nr.8/08.02.2021, nr.9/08.02.2021, nr.10/08.02.2021, nr. 11/08.02.2021, nr. 12/01.02.2021, nr.13/01.02.2021.										
Se accepta la ultimul etaj al locuințelor colective, apartamente de tip duplex, construite pe două niveluri cu scara interioară										

NOTA:

Suprafetele mentionate in prezentul PUZ sunt aproximative, definitivarea acestora se va face la faza

urmatoare de proiectare (D.T.A.C.), autorizarea realizandu-se cu incadrarea in indicatorii maximali aprobati.

Se accepta la ultimul etaj al locuințelor colective, apartamente de tip duplex, cu construirea apartamentelor pe 2 niveluri.

Se accepta amplasarea de obiecte publicitare în incinta terenului studiat, cu înalțimi maxime de până la 30,00m.

Se accepta amplasarea echipamentelor edilitare, obiectelor publicitare și a copertinelor în afara edificabilului.

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.

Soluția propusă va respecta legislația în vigoare și va fi reprezentată în planșa de Rețele Edilitare și în memoriile de specialitate întocmite. Proiectul va respecta avizele operatorilor de rețele edilitare publice din oraș.

3.7. Protecția mediului

Se vor lua în considerare toate măsurile de protecție a mediului, pe baza specificațiilor din punctul de vedere al Agenției pentru Protecția Mediului Prahova. Se pastrează reglementarea inițială aprobată prin PUZ aprobat în 2020 și se vor amenaja spații verzi în conformitate cu prevederile R.G.U., minim 5% din suprafața terenului pentru UTR 1– IS -centru comercial și asigurarea unui procent de 15% spațiu verde din suprafața terenului UTR2 – Zona Mixta, cu asigurarea și a unui minim 2mp/locuitor.

La viitoarea limită de nord a UTR-ului 1 – IS se vor amenaja în vecinătatea aliniamentului stradal, pe toate deschiderea acestuia față de zonele de locuit din Strada Semeniciului, perdele de protecție, alcătuite din specii cu frunze persistente, care să asigure protecție tot timpul anului.

Spațiile verzi prevăzute prin PUZ vor fi amenajate și întreținute.

Pe timpul execuției se urmărește minimizarea consumului de apă prin utilizarea rațională a apei, cât și decantarea apelor uzate în rețeaua publică fără poluanți.

Pe timpul transportului pamantului din excavatii nu va curge noroi sau apă cu impurități din sol, astfel încât să nu colmateze gurile de scurgere ale domeniului public.

Sursele de poluare pot fi numai în situații accidentale, fisurarea canalizării și infiltrarea suspensiilor din sol, deversarea substanțelor chimice interzise din neglijența personalului necalificat. Pentru evitarea acestora se va instrui tot personalul lucrator, cu normele și legislația în vigoare dar și cei care lucrează sub-anteprenor.

Deșeurile rezultate, atât din activități de construire cât și ca urmare a funcționării viitoarelor construcții, vor fi preselecțate și depozitate în containere închise și vor fi evacuate periodic, prin contract cu o societate de salubritate.

Se va respecta legislația în vigoare privind protecția mediului.

3.8. Obiective de utilitate publică

În vederea realizării obiectivelor de investiții este reglementat, pentru realizarea accesului din strada Democratiei la Obiectivele de Utilitate Publică nr. 2, 3 și 4 iar pentru crearea legăturii între Strada Andrei Ioachimescu și Strada Semeniciului la Obiectivului de Utilitate Publică nr. 1, conform planșei de Regim Juridic și Circulația Terenurilor.

TABEL OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ		IMPORTANȚĂ
OUP nr. 1	Realizare legatură Strada Andrei Ioachimescu și Strada Semeniciului	importanță locală
OUP nr. 2	Realizare acces și extindere intersecție - magazin Lidl, hipermarket Kaufland - Teren PK Green SRL	importanță locală

OUP nr. 3	Realizare acces si extindere intersectie - magazin Lidl, hipermarket Kaufland - Teren LIDL Romania	importanță locala
OUP nr. 4	Realizare acces si extindere intersectie - magazin Lidl, hipermarket Kaufland - Teren Kaufland	importanță locala

*Suprafața necesară realizării OUP se va calcula la următoarea fază de proiectare care va avea ca obiectiv lărgirea tramei stradale

- * Pentru realizarea OUP nr. 1 din terenul studiat se rezervă o suprafață de aproximativ 6222,10 mp
- * Pentru realizarea OUP nr. 2 din terenul studiat se rezervă o suprafață de aproximativ 168,50 mp
- * Pentru realizarea OUP nr. 3 din terenul studiat se rezervă o suprafață de aproximativ 139,10 mp
- * Pentru realizarea OUP nr. 4 din terenul studiat se rezervă o suprafață de aproximativ 20,00 mp

***OUP** = obiectiv de utilitate publica

CAPITOLUL 4:

4. CONCLUZII

4.1. Strategie de dezvoltare urbană

Obiectivul propus prin actuala documentație de urbanism de tip Plan Urbanistic Zonal se va realiza în acord cu PUZ-ul aprobat si cu tendințele actuale de dezvoltare a zonei prin asigurarea/proiectarea unui concept cu un nivel ridicat din punct de vedere funcțional, arhitectural și estetic.

Prezentului studiu de oportunitate propune ca strategie de dezvoltare urbană, menținerea reglementarilor aprobate prin PUZ anterior întocmit pe amplasament si aducerea de modificari punctuale cu privire la dimensiuni de UTR-uri, functiuni admise etc în acord cu potențialului de dezvoltare a terenului dar și ținând cont de restricțiile generate de relația cu vecinatatile.

Prin PUZ-ul initial si modificarile aduse de actualul Studiu de oportunitate si PUZ se are în vedere:

1. Reglementarea modalității de construire, în vederea obținerii unei volumetrii 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.

4.2. Prognoza de compoziție urbană: P.O.T., C.U.T. posibil-justificat

Ținându-se cont de evoluția zonei confirmată prin modificările aduse P.U.G.-ului în vigoare prin documentația actuală și alte documentații asemănătoare din zonă, propunerea de dezvoltare este întocmită astfel încât să aducă un plus valoare întregii zone.

Astfel au fost tratate următoarele categorii generale de probleme:

- Realizarea unei dezvoltări urbane corelată cu necesitățile actuale ale zonei din partea de sud a orașului, cu legislația în vigoare și cu tendințele de dezvoltare urbană ale zonei.
- Zonificarea funcțională a terenului;
- Statutul juridic al terenurilor;
- Lucrări de amenajare a terenului;
- Măsuri de protecție a mediului;
- Reglementări specifice detaliate - permisiuni și restricții – incluse în Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) aferent P.U.Z.

Elemente de concept

Pe teren se vor realiza un centru comercial și un ansamblu de locuințe colective, birouri, cu spații destinate serviciilor la parter, alimentare publică etc și o parcare multietajată, dar și echipare edilitară pentru întreg ansamblul. În vederea funcționării acestor obiective de investiții se vor realiza intervenții atât pe terenurile proprietate privată cât și pe terenuri proprietate publică ale Municipiului Ploiești, lucrări de dezvoltare a infrastructurii rutiere dacă este cazul și de modernizare a infrastructurii edilitare. Proiectul va putea fi realizat etapizat, în funcție de dorințele investitorului și cerințele primăriei.

Prin investiția dorită se propune crearea unui pol comercial de importanță locală care va deservi toată partea de sud a orașului. Acest pol comercial format din magazinele Kaufland, LIDL și Centrul Comercial va genera dezvoltarea și reconversia întregii zone și atragerea de noi investitori pentru revitalizarea zonei industriale de sud a Municipiului Ploiești, care în prezent reprezintă un țesut poluat și neadaptat cerințelor locuitorilor orașului. Ansamblul de locuințe colective reprezintă o funcțiune complementară a centrului comercial și va fi amplasat în zona de nord a terenului, în imediată vecinătate a țesutului de locuințe existent.

Indicatorii de urbanism propuși nu se modifică față de vechea reglementare din PUZ –ul aprobat decât la nivel de înălțime maximă, respectiv aceasta se micșorează în cazul UTR-ului nr 2.

Concluzionând, pe terenul delimitat în planurile anexate, se propune modificarea reglementărilor aprobate cu H.C.L. nr. 230 din 29 iunie 2020 prin extinderea edificabilului centrului comercial și extinderea UTR-ului aferent funcțiunilor mixte – locuire, birouri, servicii/funcțiuni complementare.

Se vor remodela accesele, conform avizelor solicitate prin Certificatul de Urbanism. În vederea realizării investiției vor fi necesare și lucrări conexe, precum amenajarea în plus a incintei cu circulații carosabile și pietonale, amenajarea cu parcuri, amenajarea spațiilor verzi, bransarea la utilități sau redimensionarea acestora dacă va fi cazul, amplasarea de noi

echipamente edilitare pentru buna functionare, toate tinand cont de reglementarea aprobata prin PUZ anterior aprobat sau in baza noului PUZ.

UTR 1- EXTINDERE CENTRU COMERCIAL

POT max=75%

CUT max=1.2

Inaltime max=30 m

Rh max = P+M+1E+E tehnic

Fata de UTR 1 aprobat prin HCL nr. 230 din 29 iunie 2020, se propune:

- schimbarea dimensiunilor si a formei UTR1 aprobat prin PUZ anterior, respectiv micșorarea acestuia;
- schimbarea retragerilor fata de limitele UTR-ului si fata de limita de proprietate actuala;
- schimbarea formei edificabilului maxim de implementare a constructiilor.

UTR 2 – ZONA MIXTA (locuire, birouri, servicii, alimentatie publica, spatii comerciale etc)

POT max=65%

CUT max=3,0

Inaltime maxima=45 m

Rh max=S+P+11E

Nota: pentru functiunea de locuire colectiva se permit duplexuri la ultimul etaj (etajul 11 este cu apartamente construite pe 2 niveluri, cu scara interioara).

Fata de UTR 2 aprobat prin HCL nr. 230 din 29 iunie 2020 se propune:

- schimbarea dimensiunilor si a formei UTR2 aprobat prin PUZ anterior, respectiv marirea acestuia;
- schimbarea retragerilor in raport cu limita de proprietate actuala si limita UTR;
- pastrarea indicatorilor urbanistici, dar cu micșorarea inaltimii maxime, renuntandu-se la accentul de inaltime de 60m ; se permite la etajul 11 posibilitatea realizarii de duplexuri, respectiv realizarea de apartamente construite pe doua niveluri pentru functiunea de locuire colectiva;
- se detaliaza functiunile admise;

UTR 3 -ECHIPAMENTE EDILITARE

POT max=60%

CUT max=1.05

Inaltime max=6 m

Rh max = P

-se pastreaza UTR 3 conform HCL nr. 230 din 29 iunie 2020

4.3. Consecințe economice și sociale la nivelul unității administrativ-teritoriale

La nivelul unităților administrativ-teritoriale, prin noua investiție se aduc beneficii pentru locuitori (ca o consecință socială), care va deservi local zona.

Prin PUZ aprobat cu HCL nr 230 din 2020 s-a permis conversia incintei industriale pentru îmbunătățirea condițiilor economice și sociale din zonă. Prin PUZ-ul actual se doresc doar modificări punctuale asupra PUZ-ului existent.

Astfel, din punct de vedere economic, înlocuirea zonei industriale existente în baza reglementărilor PUZ-ului aprobat și a celui în curs, printr-o zonă cu funcțiuni mixte : comerț, locuire, birouri, servicii, parcare, spații verzi etc. va produce, între altele, următoarele efecte:

- suplimentarea veniturilor bugetare pentru administrația publică locală, rezultat din creșterea impozitelor pe proprietate și activități economice (TVA, impozite pe salarii, impozitarea chiriilor spațiilor comerciale);
- 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. 800-1000 de angajați în comerț și serviciile conexe;

Din punct de vedere social conversia funcțională a incintei industriale propuse prin PUZ-ul deja aprobat va contribui la procesul de revitalizare al zonei, caracterizată prin prezența masivă (volumetric și funcțional) a unui fond construit industrial. Incompatibilitatea funcțională a zonei industriale în raport cu locuirea din vecinătate va fi rectificată, prin implementarea de funcțiuni noi, compatibile.

Ținând cont de evoluția zonei, de tendința de extindere și dezvoltare a locuințelor și a funcțiunilor conexe acestora în aria studiată, considerăm ca este oportună realizarea investiției.

4.4. Categoriile de costuri

Investitorul ce dorește construirea centrului comercial și a funcțiunilor mixte – locuințe colective, birouri, servicii etc. și amenajarea terenului, va suporta cheltuielile ce decurg din realizarea investiției, cheltuieli ce țin de imobil și de realizarea acceselor și fluentei traficului în zona, asigurarea utilitatilor.

Toate cheltuielile investitorului vor conduce către obiectivele de mai jos:

1. Dezvoltare echilibrată: Costurile cu elaborarea tuturor documentelor necesare aprobării P.U.Z.-ului și obținerii Autorizației/Autorizațiilor de Construire ce vor sta la baza realizării investiției și aplicării și monitorizării tuturor prevederilor din actele oficiale ce sunt aferente celor două documente amintite anterior;

2. Realizarea unei dezvoltări urbane coerente prin implementarea investițiilor și toate costurile ce decurg din acestea;

3. Zonificarea funcțională echilibrată a terenului;

4. Lucrări de amenajare a terenului, respectiv:

- amenajarea de platforme pentru parcaje;
- amenajarea peisagistică a spațiilor verzi propuse;
- plantarea cu arbori și arbuști conform normelor în vigoare;
- realizarea marcajelor și indicatoarelor pentru accese și dacă autoritățile o impun;
- realizarea măsurilor de publicitate (totem, panouri, indicatoare, etc);
- împrejmuiri dacă este cazul;
- realizarea de accese, rampe;
- etc.

5. Măsuri de protecție a mediului;

Alte cheltuieli suportate de beneficiar, care aduc beneficii zonei, tin de infrastructura edilitară și rutiera/pietonală.

Autoritățile locale vor suporta cheltuielile ce decurg din:

- cheltuieli cu personalul angajat in institutiile ce analizeaza, avizeaza si aproba documentatiile necesare obtinerii si implementarii investitiei;

Întocmit,
Master Urb. Olga VĂLUȘESCU

Verificat,
Master Urb. Catalin ONCESCU