



SC POINT ZERO SRL

J40 / 16390 / 2005

C.U.I. 17992973

BD. FERDINAND NR. 51, ET.I, AP. 8, SECT. 2, BUCURESTI
TEL. 0723.131.895 / 0742.536.778, E-MAIL: OFFICE@PZERO.RO
CONT RO69RZBR0000060007091403, RAIFFEISEN BANK AG. MOSIŁOR

WWW.PZERO.RO

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

Denumirea lucrării: Plan urbanistic zonal Parcare supraterană zona centrală

Amplasament: str. Griviței nr. 15, NC 148590 și 148592, mun. Ploiești

Beneficiar: Primăria mun. Ploiești

Proiectantul general: SC Point Zero SRL

Data elaborării: Iulie 2022

1.2. Obiectul P.U.Z.

Prezentul Plan Urbanistic Zonal este elaborat pentru reglementarea construirii în imobilele cu adresa str. Griviței nr. 15, având numerele cadastrale 148590 (în suprafață de 1015 mp) și 148592 (în suprafață de 1193 mp). Suprafața totală a acestor imobile este de 2188 mp (din măsurătorile cadastrale), Imobilele se află în domeniul public al mun. Ploiești, conform Actului administrativ nr. 800/14.04.2022 și H.G. 1539/2001.

Pe acest teren, Primăria mun. Ploiești intenționează construirea unei clădiri având destinația de parcare supraterană, cu regim de înălțime D+P+3E, amenajarea unor spații plantate publice, precum și realizarea lucrărilor pentru asigurarea acceselor și utilităților (inclusiv prin amenajarea unui post de transformare MT/JT, 20/0,4 kV, într-o construcție separată).

Prezentul P.U.Z. este elaborat în vederea ridicării interdicției de construire instituită prin Planul urbanistic general (P.U.G.) în zona centrului civic, precum și în vederea modificării unor prevederi regulamentare cu privire la retragerile minime obligatorie (atât față de aliniamentul str. George Coșbuc, cât și față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor).

Pentru reglementarea și proiectarea investițiilor mai sus menționate, Primăria mun. Ploiești a emis *Certificatul de Urbanism nr. 678 / 12.07.2022* (anexat), în scopul elaborării documentațiilor Plan Urbanistic Zonal și Studiu de fezabilitate.

În conformitate cu prevederile legale, prin prezentul P.U.Z. sunt stabilite:

- funcțiunea propusă;

- indicii urbanistici P.O.T. și C.U.T. și înălțimea maximă admisă;
- retragerea față de aliniament și retragerile minime față de limitele laterale și posterioare;
- configurarea arhitectural-volumetrică;
- circulații și accese;
- spații verzi și alte amenajări.

1.3. Surse documentare

Surse de informații utilizate, date statistice:

- Planul Urbanistic General al mun. Ploiești, aprobat cu HCL nr. 209/1999 și HCL nr. 382/2009
- "Planul de mobilitate urbană durabilă pentru polul de creștere Ploiești" parte a proiectului: "Planul de mobilitate urbană durabilă pentru polii de creștere din România - Lot 2 Craiova, Iași, Ploiești";
- Strategia integrată de dezvoltare urbană (SIDU) a polului de creștere Ploiești 2021-2027;
- Documentația cadastrală a imobilelor reglementate;
- Date culese de proiectant din teren;
- Date obținute de la beneficiar;
- Studiu topografic în sistem de referință Stereo '70 nivelment Marea Neagră
- Studiu fundamentarea circulației
- Studiu de trafic
- Studiu de însorire
- Studiu istoric de fundamentare
- Studiu precoordonare rețele edilitare
- Studiu geotehnic

Metodologia utilizată și legislația aplicată: Metodologia utilizată este în conformitate cu *Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul - cadru al planului urbanistic zonal* aprobat cu Ordinul M.L.P.A.T. nr. 176/N/16 august 2000.

Documentația are la bază următoarele legi modificate și completate ulterior:

- Legea nr. 350/2001 a amenajării teritoriului și urbanismului;
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor;
- Legea nr. 7/1996 a cadastrului imobiliar și publicității imobiliare;
- Legea nr. 265/2006 privind protecția mediului;
- Legea nr. 292/2018 privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice și private asupra mediului
- Legea nr. 18/1991 privind fondul funciar;
- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia;
- Legea nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților;
- O.G. nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor, aprobat prin Legea nr. 82/1998;

- Hotărârea Guvernului nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism
- Ordinul MDRAP nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism;
- Ordinul Ministrului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul MDRT 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;
- Codul Administrativ;
- Codul Civil.

2. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

Zona studiată face parte din zona centrală a mun. Ploiești, conformată în caracteristicile ei predominante la finalul secolului XIX și de-a lungul secolului XX.

Pe planul orașului din 1852 aproximativ în centrul ariei delimitată de reperele Bisericele „Sf. Ioan” la vest, „Sf. Ștefan” la nord și „Sf. Împărați” la sud, teritoriu care se integra parțial zonei centrale a orașului de atunci, se distinge o zonă cu caracter comercial (denumită în epocă Obor sau Piața Mare). Adiacent acesteia, la nord-est de ea, se situa zona studiată cu trama stradală deja configurată. Aceeași situație este evidențiată și în planul orașului de la 1855-1857, cu precizarea că zona afectată comerțului era liberă de clădiri, iar zona studiată era parțial lotizată.

În planul de la 1891, în zona comercială delimitată de Calea Câmpinei (azi, B-dul. Republicii) cu Biserica „Sf. Ioan” la sud-sud-vest, Calea Oilor (azi, str. Gh. Doja) la nord și str. Romană la est, se delimitau piețele de aprovizionare ale orașului - Oborul, Piața Legumelor. La nord-est de Obor se afla clădirea Pescăriilor, construcție al cărei proiect a fost realizat de arhitectul T. N. Socolescu. În zona studiată, conform informațiilor de epocă, existau prăvălii și hanuri dar și locuințe individuale, precum cele din str. Constanței și str. George Coșbuc (fostă str. Negustori).

În planul din 1904, primul plan cadastral al orașului, se observă zona comercială divizată în zona oborului (Piața Mare) și zona afectată Oborului de vite. Insula determinată de străzile Grivița, Piața Mare (azi, str. Gen. Vasile Milea) și Negustori (azi, str. George Coșbuc) era ocupată de construcții cu funcțiuni diferite, respectiv comerț (Clădirea Pescăriilor), instituții de învățământ (Școala de fete nr. 3), precum și construcții private de mici dimensiuni - clădiri de locuit și/sau comerț/servicii (de ex. prăvălii pentru comercializarea produselor lactate din str. Grivița colț cu str. Negustori). Insula determinată de străzile Grivița, Negustori (azi, str. George Coșbuc) și Constanței era ocupată de construcții cu funcțiuni de comerț și servicii cum erau cele de pe frontul de est al străzii Grivița și str. Grivița colț cu str. Negustori unde se aflau prăvălii destinate vânzării produselor lactate și anexe și cu funcțiunea de locuință cum sunt clădirile de pe ambele fronturi ale str. Constanței, clădiri edificate în a doua jumătate a secolului al XIX-lea.

Terenul situat între str. Negustori 9 (azi, str. George Coșbuc), str. Piața Mare (azi, str. gen Vasile Milea) și str. Grivița rezervat construirii halelor a fost expropriat pe cauză de utilitate publică. Pe locul respectiv au fost construite Halele Centrale în perioada 1929-1935, clădire destinată desfacerii

produselor en-detail care a concentrat într-un spațiu modern piața mare a orașului. În acest mod s-a menținut caracterul funcțional- comercial al zonei.

Modificarea caracterului funcțional al zonei studiate s-a produs în anul 1962, odată cu construirea pe strada Grivița și str. Emile Zola a celor două blocuri de locuințe colective (blocul H din str. Griviței nr. 2 , respectiv Blocul 1 din str. Emile Zola). Prin spațiile destinate comerțului și serviciilor prevăzute la parterul blocurilor a fost însă preluată funcțiunea clădirilor existente anterior.

Parcela studiată care face obiectul PUD, era ocupată în anul 1904 de câteva construcții private cu destinații diverse (comerț cu produse lactate/depozite) care erau situate pe fronturile vechii str. Grivița. În anul 1934, loturile respective erau în curs de expropriere, iar 10 ani mai târziu, în anul 1945, zona respectivă era liberă de construcții, locul respectiv servind drept zona de parcare pentru căruțele încărcate cu mărfuri și pentru trăsurile care aduceau cumpărătorii așa cum se poate observa dintr-o fotografie de epocă. În anii '60, pe lotul respectiv, a fost ridicată o construcție cu regim mic de înălțime a cărei funcțiune presupunem a fi fost legată de comerțul cu produse lactate.

Clădirile de pe parcela studiată sunt rezultatul unor intervenții recente în zonă. Apreciem că construcțiile respective sunt realizate după anul 1989, cea de la str. Griviței chiar în jurul anului 2000. Clădirea în care azi funcționează sediul Hale și Piețe a fost probabil construită după anul 1945 și anterior anului 1989.

2.2. Încadrarea în localitate

Amplasamentul se află în zona centrală a municipiului Ploiești, adiacent Halelor Centrale. Zona prezintă un pronunțat specific comercial, prezenței Halelor adăugându-i-se fronturile comerciale de pe str. George Coșbuc.

La nord și la vest de imobilele care au generat PUZ, zona studiată are un profil rezidențial (locuințe individuale și colective mici). Locuirea colectivă este și ea prezentă în zonă (blocuri de locuințe cu regim mediu și mare de înălțime).

În prezent, imobilele care au generat PUZ au următoarele vecinătăți:

- la nord: str. George Coșbuc (domeniu public)
- la vest: str. Griviței, imobil NC 140174, alee acces bloc H (toate în domeniul public)
- la sud: alee acces bloc H, parcare publică (ambele în domeniul public)
- la est: imobilele din str. G. Coșbuc nr. 15 și str. Constanței nr. 7, 9, 11, 13 (terenuri proprietate privată)

2.3. Elemente ale cadrului natural

Municipiul Ploiești s-a dezvoltat pe unitatea geomorfologică cunoscută sub denumirea de Câmpia Ploieștiului, situată la extremitatea nordică a Câmpiei Române. Din punct de vedere geotehnic terenul este pe deplin stabil, neafectat de fenomene fizico-geologice active precum eroziuni și alunecări de teren.

Conform normativului P100-1/2013, perimetrul Municipiului Ploiești este caracterizat prin următoarele valori - valoarea de vârf a accelerației terenului pentru cutremure având IMR=225 ani : $a = 0,35 g$

Teritoriul Municipiului Ploiești este situat într-o zonă cu climat temperat-continental, de câmpie, caracterizat prin următoarele valori (după Monografia geografică a României — zona Ploiești):

- Regimul temperaturilor :

- temperatura medie anuală: +10,6° C
- temperatura maximă absolută: +39,4° C
- temperatura minimă absolută: -30,0° C
- temperatura medie în luna ianuarie -3,0° C
- temperatura medie în luna iulie: +22,5 C
- Adâncimea maximă de îngheț este 0,85m.
- Regimul precipitațiilor :Cantitatea de precipitații medii multianuale, măsurate într-o perioadă de 10 ani, este de 588 mm, repartizată după cum urmează:
 - iarna: 105,9 mm
 - primăvara: 138,3 mm
 - vara: 211,8 mm
 - toamna: 132,0 mm
- Regimul vânturilor:
 - vânturile dominante bat din direcțiile NE (14,9%) și E (13,3%)
 - viteza medie a vânturilor: 2,3 - 3,1 m/sec
 - calmul înregistrează valoarea de 25,8 %
- Încărcări date de zăpadă :
 - încărcarea din zăpadă pe sol, pentru altitudini A = 1000 m: 2 kN/mp

Imobilele reglementate prin prezentul PUZ nu conțin elemente relevante pentru cadrul natural (arbori, spații plantate etc.). În zona studiată, aceste elemente sunt prezente în mod sporadic: plantații de aliniament în lungul anumitor artere, scuaruri urbane și spații plantate de tip parc (Parcul Socolescu) la sud de str. Emile Zola etc.

2.4. Circulația

Accesibilitatea la imobilele care au generat PUZ este asigurată în principal de str. George Coșbuc, arteră de categoria II ce face parte din trama majoră a Municipiului Ploiești. Str. George Coșbuc este asfaltată, are lățimea părții carosabile de 6,00m și este mărginită de trotuare. Circulația pe str. George Coșbuc se desfășoară cu sens unic cu excepția circulației pentru traseul de tramvai nr. 101, care dispune de două sensuri de circulație.

Accesul către terenul studiat și prin str. Griviței, stradă de categoria a IV-a, de deservire locală, ce face legătura între str. Emile Zola și str. George Coșbuc. Str. Griviței este asfaltată, are lățimea părții carosabile de minim 5,50m și este mărginită de parcaje și trotuare.

Aleea de acces pentru blocurile din vecinătate se desprinde din str. Griviței dar nu dispune de o parte carosabilă adecvată pentru două fire de circulație și nici de circulație pietonală corect amenajată.

Zona este deservită de transportul în comun de suprafață pe artera George Coșbuc pe care se regăsește traseul tramvaiului nr. 101 și a liniei de autobuz 28.

2.5. Ocuparea terenurilor

Terenul este actualmente ocupat de o construcție (sediul Hale și Piețe SA, realizată din zidărie și planșee de lemn P+1 (parțial), cu șarpantă de lemn și învelitoare din tablă, Sc=324mp, Sd=486mp,

precum și de mai multe construcții comerciale provizorii (chioșcuri), cu structură metalică și închideri PVC sau similar, cu o suprafață totală de cca 700mp.

Din punct de vedere funcțional în zona se regăsesc preponderent locuințe individuale și colective dar și servicii cu un regim de înălțime mic spre mediu (P până la P+4).

Din punct de vedere calitativ, construcțiile din zonă sunt preponderent în stare bună și durabile.

În zona studiată se situează următoarele imobile monumente istorice care se identifică cu adresa poștală și codul aferent din Lista Monumentelor Istorice 2015 după cum urmează:

- str. Emile Zola nr. 8, Halele Centrale, cu codul PH-II-m-A-16306;
- str. Constanței nr. 3, Casa Manole Șerbănescu, cu codul PH-II-m-B-16248;
- str. Constanței nr. 9, Casa Marcu Mihalache, cu codul PH-II-m-B-16250;
- str. George Coșbuc nr. 16, Casa cu prăvălie Ilie Lumânăraru, cu codul PH-II-m-A-16252 (demolată)

Sunt de remarcat și clădirile care aparțin celui alt front al str. Constanței, două dintre acestea fiind înregistrate în LMI din 2015:

- str. Constanței nr. 12, Casa av. Marinela Păunescu, cu codul PH-II-m-B-16251;
- str. Constanței nr. 6, Casa Octavian și Mihai Bellu, cu codul PH-II-m-B-16249;

De asemenea, zona studiată este parte a zonei construite protejate („Rezervație de arhitectură”) așa cum a fost delimitată prin PUG aprobat prin HCL 209/1999.

Pentru orice intervenție în interiorul unei zone de protecție instituite este obligatorie obținerea avizului de specialitate al Ministerului Culturii, prin organismele abilitate centrale sau locale, în funcție de grupa valorică monumentului istoric în cauză.

Bilanțul teritorial al situației existente, prezentat pe zone funcționale, este:

BILANȚ TERITORIAL (SITUAȚIA EXISTENTĂ)		
Zonă funcțională	Suprafața (mp)	%
Zona Cr (centru civic în zonă cu restricții PUZ / PUD)	1250	57,1
Zona CCRp (parcări orașenești)	938	42,9
Suprafață totală zona reglementată	2188	100

Bilanțul ocupărilor existente în imobilele ce vor fi reglementate prin prezentul P.U.Z. este:

Bilanț teritorial (situația actuală)			
Suprafață teren		2.188 mp	100%
din care	S construită	964,45 mp	44%
	S plantată	231,24 mp	10.5%
	S asfaltată / pavată (variabilă)	992,31 mp	45.5%

2.6. Echipare edilitară

Pentru stabilirea soluțiilor de furnizare a utilităților au fost solicitate instituțiilor în drept avize de specialitate, din acestea rezultând atât existența utilităților din zonă, cât și condițiile pe care noile construcții trebuie să le respecte raportat la rețelele edilitare existente. Au fost obținute avize în legătură cu alimentarea cu apă, canalizare, alimentarea cu gaze naturale, termoficare, energie electrică, telecomunicații și transport public.

În intravilanul Mun. Ploiești, furnizorii de rețele tehnico-edilitare sunt:

- Apa Nova Ploiești S.A., care exploatează rețele de alimentare cu apă potabilă și canalizare;
- Distrigaz Sud Rețele S.R.L., care operează rețele de gaze naturale;
- Distribuție Energie Electrică România, care furnizează energia electrică;
- SC Termoficare Prahova SA, care furnizează energia termică pentru apă caldă și încălzire;
- Regia Autonomă de Servicii Publice, care administrează și realizează iluminatul public;
- SC Transport Călători Expres SA, care furnizează serviciul de transport public;
- SC Orange România Communications SA, care asigură servicii de telefonie, internet și cablu.

Pentru prezentul P.U.Z. a fost elaborat în paralel și un studiu privind echiparea edilitară, conținutul acestuia fiind reglementat prin normele metodologice de aplicare a legii nr. 350/2001, Cap. III și Ghidul privind metodologia de elaborare și conținut-cadru al P.U.Z., aprobat prin Ordin M.L.P.A.T. nr. 176/N/16.08.2000.

Scopul studiului a fost de a analiza problematica teritoriului studiat din punct de vedere al echipării tehnico-edilitare. Acest studiu este solicitat de furnizorii de rețele edilitare, în vederea emiterii avizelor de utilități (gaze, apă-canal, termoficare, energie electrică, telefonie și alți furnizori ale căror avize sunt solicitate prin C.U.).

2.7. Probleme de mediu

Amplasamentul studiat nu ridică probleme din punctul de vedere al factorilor de mediu.

2.8. Opțiuni ale populației

Opțiunile populației vor fi prezentate public în urma procedurii de consultare. Această procedură va fi inițiată și coordonată de către Primăria mun. Ploiești.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Studiul topografic

Planul urbanistic zonal se elaborează pe suport topografic realizat în coordonate în sistemul național de referință Stereo 1970, actualizat pe baza ortofotoplanurilor sau pe baza unor măsurători la teren, cu respectarea și integrarea limitelor imobilelor înregistrate în evidențele de cadastru și publicitate imobiliară, puse la dispoziție de oficiile de cadastru și publicitate imobiliară.

Pentru întreaga zonă studiată prin PUZ a fost realizată ridicarea topografică de către o persoană autorizată în domeniul geodeziei, cadastrului, cartografiei și topografiei. Pentru ridicarea topografică s-a obținut Procesul Verbal de Recepție de la OCPI Nr. 2982/2022.

Studiul geotehnic

Pentru determinarea condițiilor de fundare în verticala zonei au fost analizate studiile geotehnice mai vechi executate în zona și au fost executate 3 foraje de 6,00 m adâncime pe amplasamentele stabilite împreună cu reprezentantul beneficiarului, acolo unde condițiile au permis amplasarea instalației de forat.

Principalele concluzii ale studiului geotehnic sunt următoarele :

- Terenul cercetat nu pune probleme din punct de vedere al stabilității generale (nu prezintă la suprafața niciunul din semnele exterioare specifice fenomenelor fizico-geologice active). În subteranul zonei nu sunt prezente saruri solubile sau nisipuri lichefiabile care, în condiții specifice (dizolvări datorate infiltrării apelor sau socuri seismice) ar putea da deformații nedorite la suprafața terenului.
- Riscul geotehnic este moderat, deci amplasamentul poate fi încadrat în categoria geotehnica 2.
- Petrisurile cu nisip prezente în verticala zonelor investigate prin foraje sunt "bune pentru fundare" conform prevederilor NP 112-14 și NP 074/2014 și admit calculul definitiv al fundațiilor pe baza presiunilor convenționale.
- Fundațiile se vor încadra minim 0,20 – 0,30 m în teren natural, sub cotele de prezență ale pământurilor de umplutură.
- Presiunea convențională de bază, acceptabilă pentru alcatuirea pământurilor prezente în zona (pentru fundații cu adâncimea $D_f = 2,00$ m și lățimea $B = 1,00$ m) va fi :
 - $p_{conv} = 450$ kPa – pentru pietris cu nisip
 - $p_{conv} = 300$ kPa – pentru praf nisipos argilos
- Execuția excavatiilor se va face cu sprijiniri adecvate, pe baza unui proiect de execuție conform prevederilor NP 120 – 14 și NP 124 - 2010.
- Apa subterană este prezentă în teren la adâncimi mari, la care nu va afecta săpăturile pentru fundații sau exploatarea viitoare a construcției.
- În jurul construcției vor fi prevăzute trotuare perimetrale etanșe, cu lățimea de minim 1,00 m și panta 5% spre exterior.

Studiul de precoordonare a rețelelor tehnico edilitare;

A fost elaborat studiul de precoordonare edilitară, bazat pe următoarele avize:

1. AVIZ S.C. APA NOVA Ploiești S.A. – Nr. 181/07.06.2022
2. AVIZ S.C. DISTRIGAZ SUD REȚELE S.R.L. – Nr. 10392 - 317.629.083/15.06.2022

3. AVIZ S.C. TERMOFICARE PRAHOVA S.A. – Nr. 22000434 din data de 30.06.2022
 4. AVIZ DISTRIBUȚIE ENERGIE ELECTRICĂ ROMÂNIA, SUCURSALA PLOIEȘTI– Nr. 3010220615002 /07.07.2022
 5. AVIZ REGIA AUTONOMĂ DE SERVICII PUBLICE – Nr. 2827/03.06.2022
 6. AVIZ ORANGE ROMANIA COMMUNICATIONS S.A. – Nr. 100/05/02/02/01/03//B/PH/0535, din data de 10.06.2022
 7. AVIZ S.C. TRANSPORT CĂLĂTORI EXPRES S.A. PLOIEȘTI – Nr. 30 / 17.06.2022
- Studiul a stabilit condițiile de coexistență a acestor rețele, precum și operațiile necesare pentru îndeplinirea acestor condiții.

Studiul de însorire

Conform studiului de însorire, sunt respectate condițiile minime obligatorii stabilite prin OMS nr. 119/2014, respectiv menajarea unei durate de însorire directă pentru încăperile de locuit din clădirile învecinate de min. 1h30 min la solstițiul de iarnă.

Blocul H din str. Griviței are parter comercial și apartamente la etajele 1-4; aceste apartamente au ferestre ale încăperilor de locuit pe fațadele lungi și scurte. Fațadele potențial afectate de implantarea construcției propuse (parcarea supratcrană) din punctul de vedere al însoririi sunt cele orientate sud-est și nord-est.

Fațada sud-est are ferestre ale unor încăperi de locuit la etajele 1-4. S-a efectuat simularea însoririi în diverse momente ale zilei la solstițiul de vară și solstițiul de iarnă pentru această fațadă (v. **Anexa 5**). Concluzia acestor simulări este că ansamblul etajelor 1-4, pe toată lungimea fațadei, beneficiază de însorire directă la solstițiul de iarnă în intervalul 12,30 – 14,30, respectiv pentru un total de 2 ore.

Fațada nord-est nu este însorită deloc la solstițiul de iarnă, acest fapt neavând legătură cu prezența / absența / conformarea clădirii propuse (parcarea supratcrană), ci cu orientarea fațadelor și cu caracteristicile traiectoriei solare în amplasament. Astfel, în condiții teoretice ideale (în absența unor obiecte din vecinătăți care să interfereze cu razele solare sau a unor neregularități în planul ei), o fațadă primește lumina directă a Soarelui atât timp cât azimutul acestuia este mai mic decât unghiul format de fațadă cu planul meridianului local. Azimutul maxim atins de Soare în amplasamentul studiat la solstițiul de iarnă este de 236° , ceea ce nu permite însorirea directă a unei fațade orientate nord-est.

Clădirile de locuit din str. Constanței nr. 11, 13 și 15 au fațadele posterioare ale încăperilor de locuit expuse pe orientarea nord-vest. La solstițiul de vară aceste fațade se găsesc în umbră proprie de la răsăritul Soarelui până la ora 14,00. Ulterior acestui moment, ele primesc însorire directă până în jurul orei 17,00. La solstițiul de iarnă, aceste fațade nu sunt însorite deloc, acest fapt neavând legătură cu prezența / absența / conformarea clădirii propuse (parcarea supratcrană), ci cu orientarea fațadelor și cu caracteristicile traiectoriei solare în amplasament. Astfel, în condiții teoretice ideale (în absența unor obiecte din vecinătăți care să interfereze cu razele solare sau a unor neregularități în planul ei), o fațadă primește lumina directă a Soarelui atât timp cât azimutul acestuia este mai mic decât unghiul format de fațadă cu planul meridianului local. Azimutul maxim atins de Soare în amplasamentul studiat la solstițiul de iarnă este de 236° , ceea ce nu permite însorirea directă a unei fațade orientate nord-vest.

Studiul de trafic

Conform studiului de trafic s-au analizat două soluții de funcționare a circulației din zonă:

- Varianta 1 - menținerea circulației cu sens unic pe str. George Coșbuc

- Varianta 2 - introducerea circulației în dublu sens pe str. George Coșbuc între str. Griviței și str. Vasile Milea

În Comisia de circulație întrunită în cadrul Primăriei mun. Ploiești s-au analizat cele două variante și s-a hotărât menținerea circulației pe str. George Coșbuc cu sens unic. Gabaritele și configurația circulațiilor carosabile și pietonale au fost stabilite în consecință.

Studiul istoric

Studiul istoric de fundamentare a analizat modul de constituire și de evoluție al zonei studiate și a identificat principalele valori de ordin cultural ce se cer protejate și puse în valoare. Principalele elemente care au reieșit din cercetare sunt următoarele:

1. Valoarea excepțională a clădirii Halelor Centrale, calificativ care le însumează pe cele de excepțională și foarte mare la toate criteriile de evaluare arhitecturală, artistică, urbanistică și memorial-simbolică, precum și la criteriul privind frecvența acestui program de arhitectură.
2. Valoarea istorică și urbanistică a clădirilor cu funcțiune comercială care formează frontul continuu din str. Gh. Doja nr. 70, respectiv str. George Coșbuc nr. 28 care se constituie într-un cap de perspectivă privind dinspre vest.
3. Valoarea arhitecturală și istorică ridicată a clădirii din str. George Coșbuc nr. 13, casa unui renumit afacerist în domeniu petrolului, construcție care se constituie în cap de perspectivă privind dinspre est.
4. La polul opus se situează construcțiile care mobilează parcela studiată, care împreună cu celelalte construcții similare sau chioșcuri ridicate pe aliniamentul str. George Coșbuc sau în interiorul loturilor spre stradă creează o imagine defavorabilă a întregii zone afectând în mod evident perspectivele către și dinspre clădirea Halelor Centrale - cea mai importantă resursă culturală care trebuie protejată.
5. Scăderea valorii arhitecturale a clădirilor din strada George Coșbuc nr. 4-14 ca urmare a intervențiilor generate de modificarea funcțiunilor acestora din locuințe în clădiri destinate comerțului și serviciilor adresate publicului, intervenții realizate după anul 1989.
6. Valoarea urbanistică a blocului H din str. Griviței nr. 2 ridicat în anul 1962, a cărui edificare a fost rezultatul unui studiu aprofundat cu privire la tratarea fronturilor vecine cu monumentul istoric (crearea frontului continuu și menținerea la nivelul parterului a componentei comerciale deținută de clădirile anterioare existente pe amplasamentul respectiv)
7. Valoarea socio-economică istorică ridicată a zonei studiate, aceasta identificându-se ca o zonă de contact social ridicat, în legătură directă cu funcțiunea comercială dominantă a ei, având o vechime de cel puțin 200 de ani.

În consecință, au fost formulate următoarele restricții și permisivități de reglementare și intervenție pentru imobilul care a generat PUZ:

1. Dispunerea clădirii pe aliniamentul str. Griviței, cu preluarea cornișei blocului H, în vederea completării cadrului spațial al ansamblului Halelor Centrale (închiderea frontului perimetral);
2. Dispunerea clădirii pe aliniamentul str. George Coșbuc, cu calcan pe limita de proprietate est, cu preluarea cornișei clădirii valoroase din strada George Coșbuc nr. 13 și cu încurajarea constituirii viitoare aici a unui front continuu între str. Griviței și str. Constanței;
3. Asigurarea integrării clădirii în caracterul funcțional și configurativ al fronturilor comerciale ale str. George Coșbuc, prin tratarea diferită a parterului de restul registrelor și prin prevederea, la acest nivel, a unor elemente de atractivitate pietonală;

4. Permisivitatea desființării clădirilor de pe parcela studiată;
5. Necesitatea menținerii și întăririi atractivității pietonale a zonei (în strânsă legătură cu utilizările istorice de tip comercial);
6. Necesitatea eliminării clădirilor parazitare / temporare (chioșcuri comerciale) de pe domeniul public (trotuare)
7. Necesitatea conformării fațadelor clădirii noi cu plinuri dominante (evitarea suprafețelor vitrate de mari dimensiuni sau pereților cortină), din materiale contemporane de bună calitate, fără imitații sau pastişe stilistice; clădirea nouă se va acorda cromatic cu ansamblul Halelor Centrale și nu îl va concura vizual pe acesta.

3.2. Prevederi ale PUG

Regimul tehnic al imobilului este reglementat prin documentația de urbanism PUG mun. Ploiești, aprobată cu HCL nr. 209/1999 și HCL nr. 382/2009. Imobilul se află în zona protejată, cu autorizarea construirii condiționată de elaborarea și aprobarea unei documentații PUD / PUZ. Din punctul de vedere al zonificării funcționale, imobilul este încadrat în zonele Cr (centru civic cu restricții) și respectiv CCRp (parcări orășenești). Indicii urbanistici maximali reglementați pentru UTR 0 (în care se încadrează imobilul) sunt POT 80% și CUT 8,0.

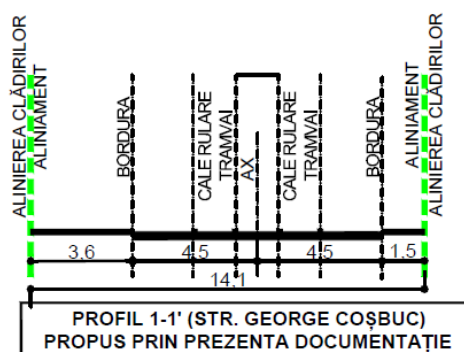
3.3. Valorificarea cadrului natural

Viitorul imobil va beneficia de spații verzi amenajate pe sol natural pe cel puțin 20% din suprafața terenului.

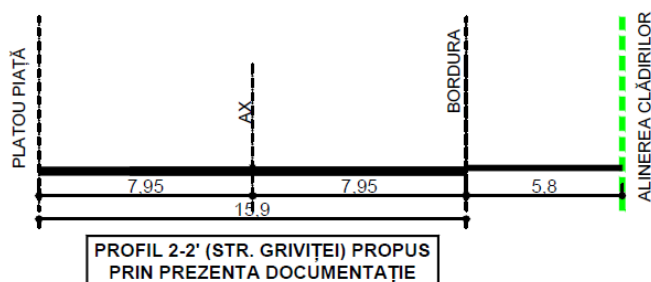
3.4. Modernizarea circulației

În conformitate cu concluziile avizare ale studiului de trafic, nu se va interveni asupra tramei stradale majore din zona studiată. Un segment din aleea de acces din spatele blocului H va suferi o lățire astfel încât să acomodeze două fire de circulație.

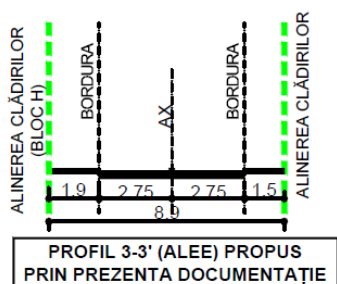
Profilele reglementate pentru arterele din zonă sunt următoarele:



Pentru str. George Coșbuc, profilul reglementat este similar cu cel existent în teren actualmente. Se renunța la intenția de lărgire a străzii la o ampriză de 35,0m (intenție considerată inutilă și nerealistă, având în vedere situația actuală din teren) și se menține profilul actual, asimetric, cu un trotuar mai lat pe partea de sud.



Pentru str. Griviței, profilul reglementat prevede desființarea ocupărilor provizorii (chioscuri pe domeniul public) de pe latura de est și realizarea în această zonă a unui trotuar lat, pentru a acomoda circulația pietonală intensă. Profilul carosabil rămâne nemodificat.



Pentru aleea de acces din spatele Blocului H, prin prezenta documentație se prevede creșterea lățimii platformei carosabile la 5,50m, pentru a acomoda două fire de circulație (câte unul pe sens), pe tronsonul care deservește accesul secundar în parcare. Profilul transversal pe restul aleii rămâne nemodificat.

3.5. Zonificare funcțională - reglementări, bilanț teritorial, indicatori urbanistici

Imobilele reglementate, în suprafața totală de 2188 mp, se încadrează în zona CC: Zona pentru căi de comunicație și construcții aferente - CCRp: căi rutiere – parcuri orașenești.

În interiorul acestei zone funcționale se întâlnesc următoarele subzone:

- Amenajări aferente căilor de circulație rutiere (parcuri)
- Spații verzi, locuri de joacă
- Dotări tehnico-edilitare
- Căi de comunicație rutieră

Bilanțul teritorial propus prin prezentul P.U.Z., prezentat pe zone funcționale, este:

BILANȚ TERITORIAL (SITUAȚIA REGLEMENTATĂ)		
Zonă funcțională CC – Căi de comunicație și construcții aferente	Suprafața (mp)	%
Amenajări aferente căilor de circulație rutieră (parcaje)	1509	69,0
Spații verzi, locuri de joacă	460	21,0
Dotări tehnico-edilitare	36	1,6
Circulații carosabile și pietonale	183	8,4
Suprafață totală zona reglementată	2188	100

Prin prezentul P.U.Z. se propune reglementarea construirii unei clădiri având destinația de parcare supraterrană, cu regim de înălțime D+P+3E, precum și realizarea lucrărilor pentru asigurarea acceselor și utilităților.

Pe teren vor fi realizate două corpuri de clădire având funcțiunea după cum urmează: Parcare supraetajată (C1) + post de transformare (C2)

Indicii urbanistici maximali reglementați în zona CC: Zona pentru căi de comunicație și construcții aferente - CCRp: căi rutiere – parcuri orașenești vor fi POT max. 80% / CUT max. 3,2.

Bilanțul ocupărilor propuse prin prezentul P.U.Z. este:

Bilanț teritorial (situația reglementată)			
Suprafață teren		2.188 mp	100%
din care	S construită (maximă)	1.750,4 mp	80%
	S plantată (minimă)	328,2 mp	15%
	S asfaltată / pavată (variabilă)	109,4 mp	5%

Construcția principală propusă va avea un regim de înălțime D+P+3E și se va amplasa pe aliniamentul str. Griviței și str. George Coșbuc. Construcția va fi dispusă pe limita de proprietate estică (cu imobilul din str. G. Coșbuc nr. 15), iar în partea posterioară a parcelei se va retrage cu 3,0m față de imobilul din str. G. Coșbuc nr. 15 și cu 2,5m față de imobilele din str. Constanței. Pe parcelă se va amplasa și un corp secundar, cu destinația de post de transformare MT/JT, 20/0,4 kV, care va fi retras cu min. 4,0m față de imobilele din str. Constanței și cu 4,5m față de construcția principală.

Parcela va fi organizată cu acces auto și pietonal de pe domeniul public, respectiv din str. G. Coșbuc (acces pietonal și intrare / ieșire auto) și din aleea carosabilă din spatele blocului H (acces pietonal și intrare auto). Parcela nu va fi împrejmuită pe limitele cu domeniul public, iar către imobilele din domeniul privat se vor păstra împrejurimile existente sau se vor realiza împrejurimi noi. Către str. George Coșbuc, la nivelul parterului, se vor amenaja vitrine de tip comercial-informativ.

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

Vor fi asigurate din rețelele publice alimentarea cu energie electrică și racordarea la rețeaua publică de apă și canalizare. Va fi necesară devierea de pe amplasament (sau, după caz, desființarea) unor tronsoane din rețelele publice de apă, canalizare, energie electrică și iluminat public (se vor implementa soluțiile convenite cu deținătorii acestor rețele). Deseurile menajere și cele rezultate din santier vor fi evacuate de o firmă de salubritate, pe baza de contract.

3.7. Protecția mediului

Construcția va include amplasarea a 4 stații rapide de încărcare autoturisme electrice, precum și a unui ansamblu de panouri fotovoltaice pe terasa clădirii, cu o putere instalată de 185 kW.

Nu este afectată însorirea încăperilor de locuit din locuințele învecinate (respectiv Blocul H din str. Griviței, locuințele din str. Constanței și locuința din str. George Coșbuc nr. 15) în sensul prevederilor art. 3 din OMS nr. 119/2014 (respectiv nu este afectată însorirea încăperilor de locuit din aceste clădiri în sensul diminuării sub 1h30 a însoririi acestora la solstițiul de iarnă).

Poluanții emiși de către obiectivul propus și cu măsurile de limitare a acestor poluanți:

- A. Poluanți proveniți din accesul în obiectiv (intrarea auto secundară de pe alea din spatele Blocului H):

În conformitate cu studiul de trafic elaborat, se estimează valori nesemnificative ale traficului pe alea carosabilă (acces secundar, doar pentru intrare, fără ieșire; la ore de vârf, se estimează valori de trafic suplimentare de 30 vehicule / oră, compuse exclusiv din autoturisme, fără trafic greu).

În ceea ce privește poluarea produsă de vibrații, ea este neglijabilă (obiectivul nu generează trafic greu). În ceea ce privește poluarea provenită din fum, gaze și pulberi, se consideră că, datorită perdelei plantate consistente dintre alea și fațada blocului, precum și datorită absenței locuințelor din zona parterului, afectarea apartamentelor cu orientare spre alea va fi nesemnificativă.

În ceea ce privește poluarea sonoră (zgomot), pentru estimarea zgomotului provenit din traficul rutier pe alea carosabilă s-a utilizat formula 2.3.2.1 din Normativul C125/4 – 2013: Măsurile de protecție împotriva zgomotului la zone urbane, respectiv

$$L_{ext}(f) = (34 + 10\lg(n_1 + 1 + 20n_2)) + k = L_{ext}^I(f) + k$$

în care:

n_1 – numărul de vehicule cu nivel de zgomot mai mic sau egal cu 80 dB care trec pe artera de circulație, într-o perioadă de timp de 1 oră;

n_2 – numărul de vehicule cu nivel de zgomot mai mare de 80 dB care trec pe artera de circulație în aceeași perioadă;

k – coeficient de corecție ales conform tabelului 2.

Tabelul 2

Coeficientul de corecție k			
Nr. de fronturi de clădiri ce mărginesc artera de circulație	Regim de înălțime	Distanțe între fronturile de clădiri (m)	k
1	P...P+8		-3...-5
2	< P+4*)	> 50	0
2	< P+4*)	≤ 50	1...3
2	≥ P+4*)	> 50	2...5
2	≥ P+4*)	≤ 50	5...8

Nivelul de zgomot rezultat în urma aplicării formulei este de 50 dB(A), nivel inferior celui stabilit prin OMS nr. 119/2014, art. 16, respectiv 55 dB(A) pentru intervalul orar diurn 7-23. Pentru intervalul orar nocturn 23-7, nivelul de zgomot generat din traficul pe alea este neglijabil.

- B. Poluanți proveniți din activitatea de parcare din interiorul obiectivului propriu-zis:

În ceea ce privește poluarea produsă de vibrații, ea este neglijabilă (în obiectiv nu au loc procese care generează vibrații și nu este admis traficul greu). În ceea ce privește poluarea provenită din fum, gaze și pulberi, se consideră că, datorită ecranării furnizate de materialele și sistemele de fațadă în tronsoanele orientate către zone de locuit (zidărie plină / beton armat / fațadă ventilată ceramică / panouri tablă perforată), afectarea locuințelor din proximitate va fi nesemnificativă.

În ceea ce privește poluarea sonoră (zgomot), pentru estimarea zgomotului provenit din traficul rutier pe alea carosabilă s-a utilizat formula 2.11 din Normativul C125/2 – 2013: Proiectarea și execuția măsurilor de izolare fonică și a tratamentelor acustice la clădiri (pentru a determina reducerea nivelului de zgomot conferită de fațadele cele mai dezavantajoase acustic, din panouri de tablă perforată), corelată cu precizările din Tabelul 9 și Fig. 9 din Normativul C125/4 – 2013: Măsurile de protecție împotriva zgomotului la zone urbane respectiv

$$\Delta L_{ef}(f) = R(f) + 6 \text{ (dB)} \quad (2.11)$$

în care:

r - distanța de la elementul de închidere completă a căii de propagare la punctul de recepție, în m;

S - aria elementului de închidere completă a căii de propagare, în m²;

Astfel, nivelul de zgomot maxim generat în parcare la ore de vârf este de 80 dB(A). Atenuarea dată de distanța de 8,90m până la fațada blocului, mediată și de o perdea plantată cu indice $Czv=1,4$ (cf. Tabel 6 și Tabel 9 din Normativul C125/4 – 2013) este de 4 dB(A), iar atenuarea dată de fațadă este de 23 dB(A). Acești parametri conduc la un nivel de zgomot exterior în zona fațadelor încăperilor de locuit din Blocul H de 80-4-23=57 dB(A), nivel inferior celui stabilit prin OMS nr. 119/2014, art. 16, respectiv 55 dB(A) pentru intervalul orar diurn 7-23. Pentru intervalul orar nocturn 23-7, nivelul de zgomot generat din activitatea de parcare este neglijabil.

În concluzie, măsurile luate prin proiect asigură protecția corespunzătoare a locuințelor din proximitate față de toți factorii cu potențial poluant.

3.8. Obiective de utilitate publică

Prin prezentul PUZ este reglementată realizarea următoarelor obiective de utilitate publică:

- Parcare supratărană D+P+3E (160 locuri de parcare auto + 21 locuri de parcare moto), inclusiv stații electrice de încărcare și panouri fotovoltaice
- Post transformare energie electrică (MT/JT, 20/0,4 kV), cu rezervă de putere pentru consumatori ulteriori
- Extinderea rețelelor publice de energie electrică, apă și canalizare
- Amenajarea de spații plantate publice cu acces nelimitat
- Ameliorarea circulației carosabile prin lățirea aleii de acces din spatele blocului H

4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

Prezentul PUZ servește stabilirii unor reglementări urbanistice pentru realizarea unor obiective de interes public, prevăzute în documentații de rang superior (PUG, PMUD, SIDU Ploiești 2021-2027 etc.). În consecință, oportunitatea acestora nu este pusă în discuție, aceasta fiind evidentă.

În vederea atingerii acestor obiective, ulterior avizării și aprobării PUZ, trebuie parcurse următoarele etape:

- Elaborare, avizare și aprobare studiu de fezabilitate
- Elaborare documentații tehnice (DTAC, PTh, DE), avizare și obținerea autorizațiilor de construire / desființare
- Eliberarea amplasament de clădirile existente și de rețelele tehnico-edilitare prezente
- Asigurarea utilităților (branșament electric, inclusiv post de transformare MT/JT, 20/0,4 kV și alimentarea acestuia, branșament apă, racord canalizare)
- Asigurarea acceselor carosabile și pietonale
- Realizarea lucrărilor de construire pentru obiectul principal al investiției (parcare suprateajată) și recepția acestora
- Punerea în funcțiune a obiectivelor realizate

Lucrările se vor realiza integral din fonduri publice (de la bugetul local, cu posibilitatea asigurării unei co-finanțări din fonduri externe). În toate etapele investiției se va asigura informarea și consultarea populației în conformitate cu prevederile legale.

Întocmit,
arh. urb. Toader POPESCU
August 2022