

MEMORIU TEHNIC

PLAN URBANISTIC ZONAL

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

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



PLAN URBANISTIC ZONAL

Memoriu Tehnic

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
 - 3.9 Implementarea cerintelor din avizul de oportunitate
- 4. Concluzii, măsuri în continuare**
 - 4.1 Inscrierea dezvoltării urbanistice propuse în PUG
 - 4.1.1 Strategie de dezvoltare urbană
 - 4.1.2 Prognoza de compoziție urbană: P.O.T., C.U.T. posibil-justificat
 - 4.1.3 Amplasarea față de vecinătăți - Elemente de concept
 - 4.2 Priorități de intervenție
 - 4.3 Aprecieri ale elaboratorului PUZ asupra propunerilor
 - 4.3.1 Consecințe economice și sociale la nivelul unității administrativ-teritoriale
 - 4.3.2 Categoriile de costuri



CAPITOLUL 1

I. INTRODUCERE

1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

Denumirea lucrării: **PLAN URBANISTIC ZONAL 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**

Beneficiar si proprietar: **PK WHITE SRL si PRAHOVA VALUE CENTRE SRL (fosta 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: **Plan Urbanistic Zonal**

Data: **05. 2023**

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, prelungit ca valabilitate pana in data 05.01.2024.

Terenurile initiale cuprinse in Certificatul de Urbanism (în suprafață totala de **101.600 mp** conform ridicare topografica avizata OCPI) au fost alipite intr-un singur lot(NC 147348) si ulterior dezmembrate in 2 loturi. Ulterior, terenul cu numarul cadastral 148063 a fost dezlipit in numar cadastral 149299 si numar cadastral 149298. Terenurile rezultate sunt situate în intravilan și au destinația de curți-construcții. Pe amplasament a fost intocmit **PUZ PENTRU SCHIMBARE FUNCTIUNE INDUSTRIALA CONFORM UTR S9-1p 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 modificarea investitiei propuse prin PUZ-ul mentionat mai sus, respectiv prin diminuarea UTR-ului de centru comercial dar cu extinderea edificabilului, extinderea zonei destinata zonei mixte - locuintelor colective si functiunilor complementare.

Terenurile cuprinse initial in Certificatul de urbanism, ce au generat documentatia de urbanism PUZ sunt cele enumerate mai jos:

- număr cadastral 134308 în suprafață de 11.075,00 mp, fosta proprietate a lui SC UPETROM 1 MAI S.A, actuala a lui PRAHOVA VALUE CENTRE SRL (denumire veche PK GREEN SRL);
- număr cadastral 124723 în suprafață de 18.277,00 mp (măsurată 18.328,00 mp), proprietatea lui PRAHOVA VALUE CENTRE SRL (denumire veche PK GREEN SRL);
- număr cadastral 134484 în suprafață de 808,00 mp, fosta proprietate a lui SC UPETROM 1 MAI S.A – actuala proprietara SC PRAHOVA VALUE CENTRE SRL (denumire veche 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 PRAHOVA VALUE CENTRE SRL (denumire veche 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 PRAHOVA VALUE CENTRE SRL (denumire veche 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 PRAHOVA VALUE CENTRE SRL (denumire veche 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 PRAHOVA VALUE CENTRE SRL (denumire veche 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 PRAHOVA VALUE CENTRE SRL (denumire veche 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 PRAHOVA VALUE CENTRE SRL (denumire veche PK GREEN SRL);
- număr cadastral 144822 în suprafață de 2.016,00 mp, se afla in proprietatea lui PRAHOVA VALUE CENTRE SRL (denumire veche 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 PRAHOVA VALUE CENTRE SRL (denumire veche 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 PRAHOVA VALUE CENTRE SRL (denumire veche PK GREEN SRL);
- număr cadastral 144814 în suprafață de 3.635,00 mp, se afla in proprietatea lui PRAHOVA VALUE CENTRE SRL (denumire veche PK GREEN SRL);

Terenurile enumerate mai sus, au fost alipite într-un singur numar cadastral , respectiv 147348, in scris in Cartea Funciara cu nr. 147348 in baza Actului de alipire autentificat cu nr. 427 din 26.02.2021. Ulterior lotul a fost dezlipit in 2 numere cadastrale, respectiv lot 1 in suprafata de 25764 mp, cu numar cadastral 148063 si lot 2 in suprafata de 75836 mp, cu numar cadastral 148064, dezlipite in baza Actului de dezlipire autentificat cu numar 2765 din 04.11.2021.

Terenul cu numar cadastral 148063 a fost dezmembrat in numar cadastral 149299 in suprafata de 646 mp respectiv in numar cadastral 149298 in suprafata de 25118 mp conform Act de dezlipire autentificat cu nr. 01 din 05 ianuarie 2023.

Potrivit Actului de alipire autentificat sub nr. 427/26.02.2021 de SPN Optima Lex, prin care au fost alipite cele 13 parcele care fac obiectul Certificatului de urbanism nr. 1269/05.01.2012 (printre care se afla si numarul cadastral 136360, Cartea Funciara nr. 136360 Ploiesti) in noul numar cadastral 147348, Cartea Funciara nr. 147348 Ploiesti:

“(…) Imobilele sunt libere de sarcini, nefiind grevate de nicio ipoteca, privilegiu, drepturi de creanta, cesiune, optiune, servitute, uzufruct, uz, abitatie sau alte drepturi de orice fel, cu exceptia: dreptului de servitute de trecere auto, inclusiv pentru trafic de mare tonaj si pietonala

asupra unei suprafețe determinate de 4.114 mp, înscris sub C3 în CF nr. 136360 Ploiești, în favoarea imobilului cu număr cadastral 144823 înscris în cartea funciara nr. 144823 a localității Ploiești și în favoarea imobilului cu număr cadastral 144815 înscris în cartea funciara nr. 144815 a localității Ploiești – fonduri dominante, în baza Actului Notarial autentificat sub nr. 899 din data de 16.04.2019 de notar public Dobre Stelorian – Daniel, prin Încheierea nr. 40814/17.04.2019, emisă de O.C.P.I Prahova – B.C.P.I. Ploiești, sarcina ce va greva în continuare lotul nou cu nr. cadastral 147348, ce va rezulta din prezenta alipire în conformitate cu acordul exprimat la art. 1.9 din Convenția autentificată sub nr. 949 din data de 22.04.2019 de notar public Mermeze Speranta - Catrinel”.

Prin urmare, noul număr cadastral rezultat ca urmare a alipirii celor 13 loturi, a rămas în continuare grevat cu dreptul de servitute de trecere pentru o suprafață de 4.144 mp, în favoarea a două numere cadastrale (144823 și 144815) deținute de LIDL Romania Societate în comandita.

Acest număr cadastral 147348, rezultat ca urmare a alipirii celor 13 parcele, a fost la rândul său dezmembrat în două parcele având numerele cadastrale: 148063 și 148064. Potrivit actului de dezlipire autentificat sub nr. 2765/04.11.2021 de SPN Optima Lex, prin această dezmembrare a fost menținut dreptul de servitute de trecere pentru o suprafață de 4.144 mp, în favoarea celor două numere cadastrale (144823 și 144815) deținute de LIDL Romania Societate în comandita.

La rândul său, numărul cadastral 148064 a fost dezmembrat în alte două numere cadastrale: 149530 și 149531. Potrivit actului de dezlipire autentificat sub nr. 562/20.04.2023 de SPN Optima Lex, prin această dezmembrare a fost menținut dreptul de servitute de trecere pentru o suprafață de 4.144 mp, în favoarea celor două numere cadastrale (144823 și 144815) deținute de LIDL Romania Societate în comandita.

Dreptul de servitute de trecere pentru suprafața de 4.144 mp instituit în favoarea LIDL Romania Societate în comandita va fi restrâns în viitor ca urmare a operațiunilor cadastrale. Cu privire la cele două numere cadastrale 144823 și 144815 deținute de LIDL Romania Societate în comandita în favoarea cărora a fost instituit dreptul de servitute de trecere mai sus menționat, ca urmare a unor operațiuni de alipire și dezmembrare a rezultat numărul cadastral 144563. Potrivit extrasului de carte funciara pentru acest număr cadastral: “B5 Act Notarial nr. 899, din 16/04/2019 emis de NP Dobre Stelorian Daniel; se notează faptul că imobilul beneficiază de servitute de trecere auto, inclusiv pentru trafic de mare tonaj și pietonal pe terenul cu nr. cadastral 136360 înscris în cartea funciara nr.136360 /Ploiești.” Prin urmare, dreptul de servitute de trecere instituit în favoarea LIDL pentru cele două numere cadastrale 144823 și 144815 a fost menținut și pentru noul număr cadastral 144563.

Terenurile rezultate ce fac obiectul prezentului Plan Urbanistic Zonal, sunt amplasate în partea sudică a Municipiului Ploiești, pe fosta platforma Upetrom 1 Mai, la nord de calea ferată ce traversează la sud orașul.



Sursa: Google maps

Configurarea terenului: dimensiune/orientare/accese

Zona studiată este situată în zona sudică a Municipiului Ploiești, în suprafața de 230221 mp și este delimitată în jurul terenurilor cuprinse în Certificatul de urbanism, conform delimitării din planșele aferente PUZ-ului. Terenul destinat reglementării are suprafața de: Suprafața totală terenuri = 101600 mp (suprafața măsurată conform ridicare topografică și acte) cu o formă neregulată, orientat pe direcția vest- est și însumează toate terenurile cuprinse inițial în certificatul de urbanism.

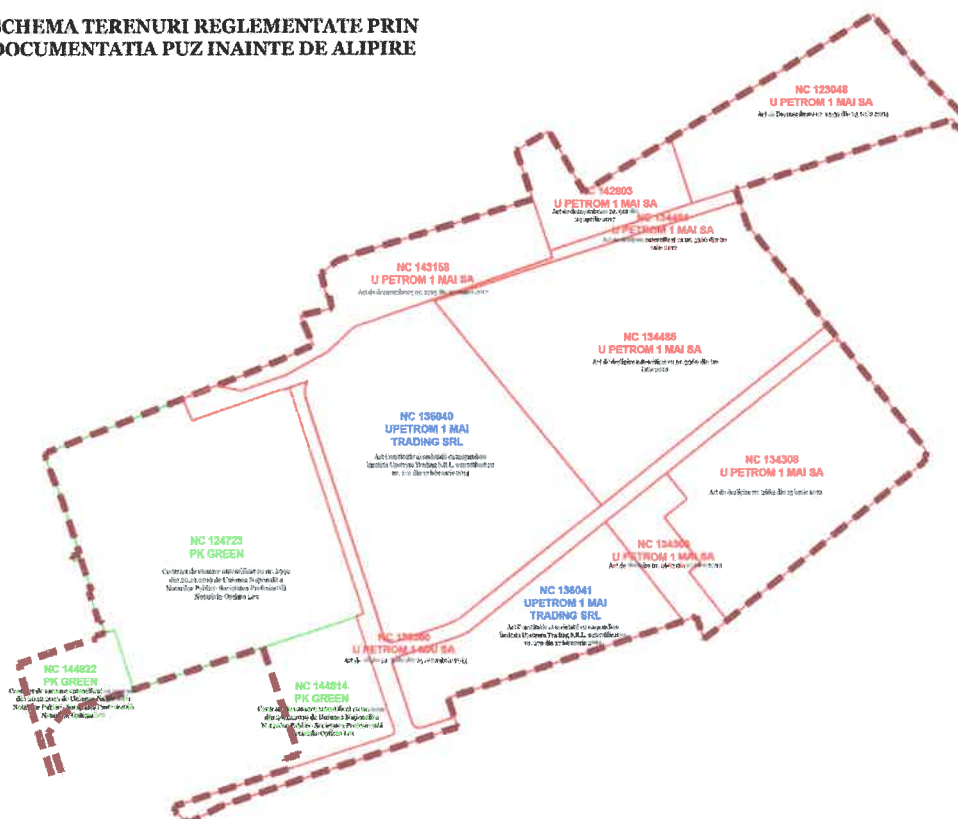
Date referitoare la proprietate (fișa corpului de proprietate, plan de amplasament, situație juridică)

La momentul elaborării prezentei documentații, terenurile investiției au suprafața totală de 101600 mp și au rezultat în urma mai multor operațiuni cadastrale și notariale: dezlipirea numărului cadastral 147348 (acesta rezultând după alipirea a 13 terenuri enumerate în certificatul de urbanism, conform Actului de Alipire nr. 427 din 26.02.2021). Mai jos se regăsesc scheme cu ilustrarea evoluției terenurilor cuprinse în CU și situația juridică actuală.

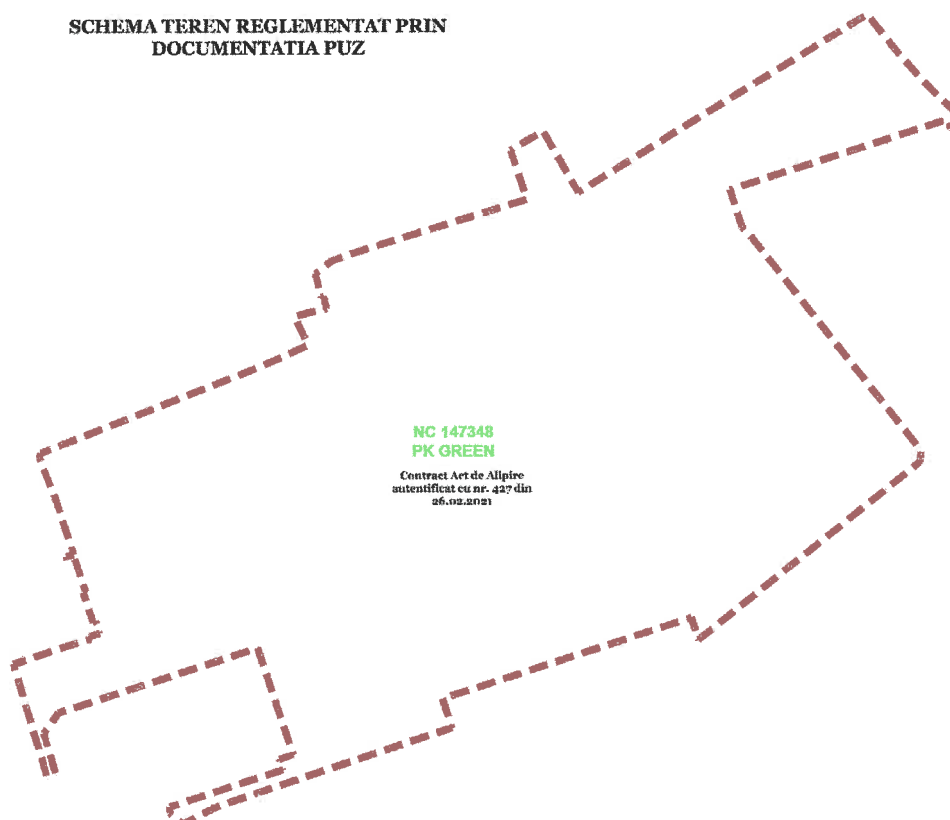
Suprafața pe care se dorește realizarea investiției este de **101600,00 mp**, terenurile sunt proprietatea PRAHOVA VALUE CENTRE SRL (firma având denumirea inițială SC PK GREEN SRL, titularul de Certificat de Urbanism) conform Contractului de Vanzare autentificat cu nr. 2992 din 20.12.2019 și a Contractului de Vanzare autentificat cu nr. 2592 din 29.12.2020.

Evolutia terenurilor cuprinse in Certificatul de Urbanism se regaseste mai jos:

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

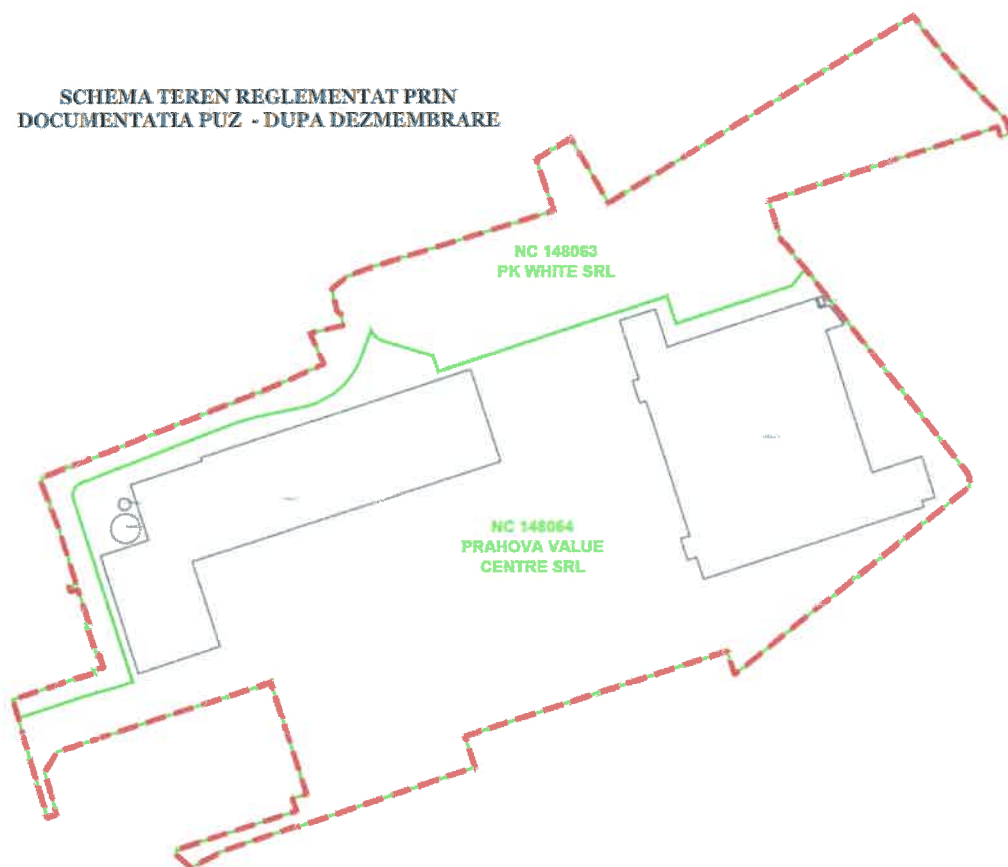


**SCHEMA TEREN REGLEMENTAT PRIN
DOCUMENTATIA PUZ**



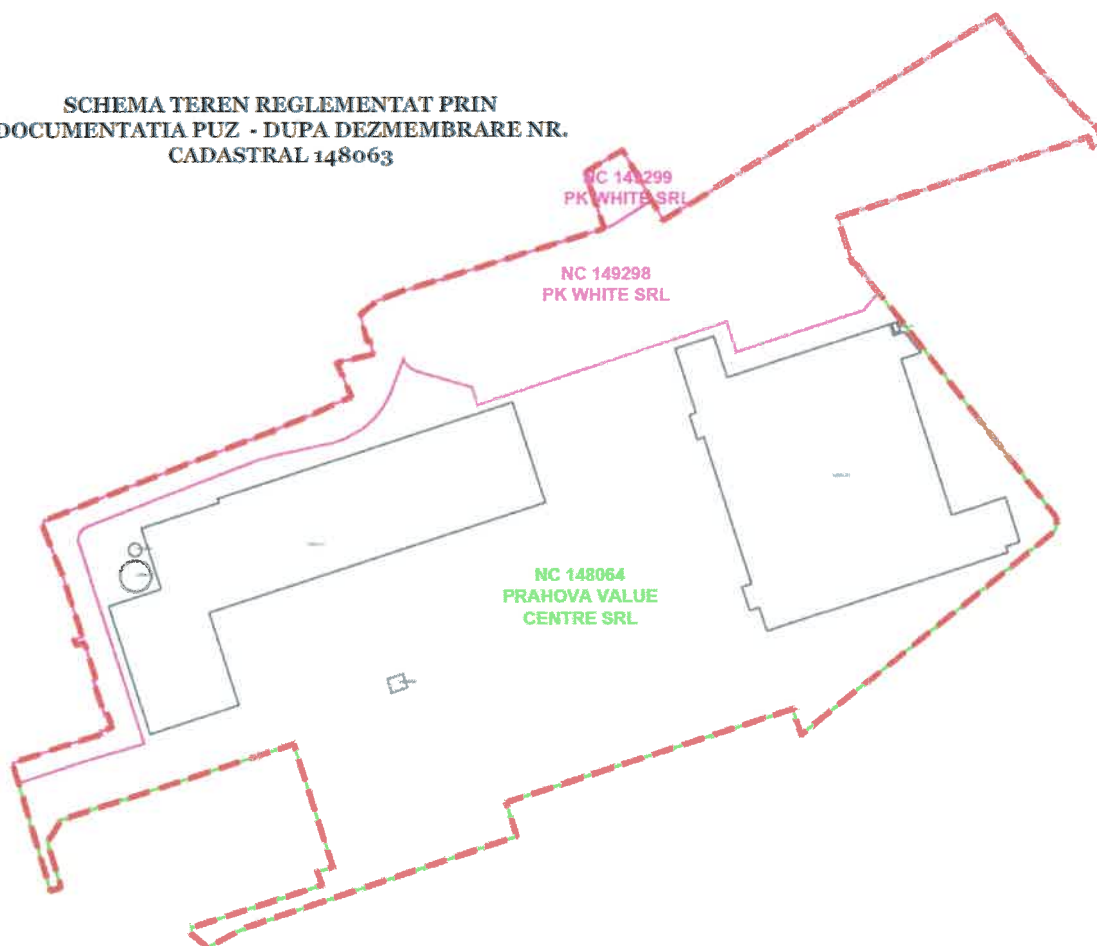
Dupa aliprea terenurilor, acestea au fost dezmembrate in cele doua numere cadastrale mentionate in schema de mai jos. Lotul 1 in suprafata de 25764 mp, cu numar cadastral 148063 a fost transferat catre SC PK WHITE SRL in baza Contractului de vanzare-cumparare autentificat cu nr. 2140 din 30.05.2022.

**SCHEMA TEREN REGLEMENTAT PRIN
DOCUMENTATIA PUZ - DUPA DEZMEMBRARE**



Terenul cu numarul cadastral 148063, aflat in proprietatea PK WHITE SRL a fost dezlipit in numar cadastral 149299 si numar cadastral 149298, conform Actului de dezlipire autentificat cu nr. 01 din 05.01.2023 de Uniunea Nationala a Notarilor Publici- Societate Profesionala Notariala – OPTIMA LEX, notar public Nechifor Nadina.

**SCHEMA TEREN REGLEMENTAT PRIN
DOCUMENTATIA PUZ - DUPA DEZMEMBRARE NR.
CADASTRAL 148063**



Terenurile au fost ocupate de construcții, acestea s-au demolat 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 ce s-au radiat și erau cuprinse inițial pe teren 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, șape 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;

In baza 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 pe teren au fost edificate constructii pe teren pentru centru comercial. In baza lucrarilor executate, au fost intabulate si receptionate urmatoarele constructii:

CONSTRUCTII EXISTENTE PE NR. CADASTRAL 148064		
	Suprafata construita	Suprafata desfasurata
NC 148064-C1	13153.00	13653.00
NC 148064-C2	11612.00	11612.00
NC 148064-C3	171.00	171.00
NC 148064-C4	29.00	29.00
NC 148064-C5	13.00	13.00
NC 148064-C6	49.00	49.00
TOTAL	25027.00	25527.00

Pe terenul cu numarul cadastral 149298 sunt in executie 2 constructii, in baza autorizatiei de construire obtinute.

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);

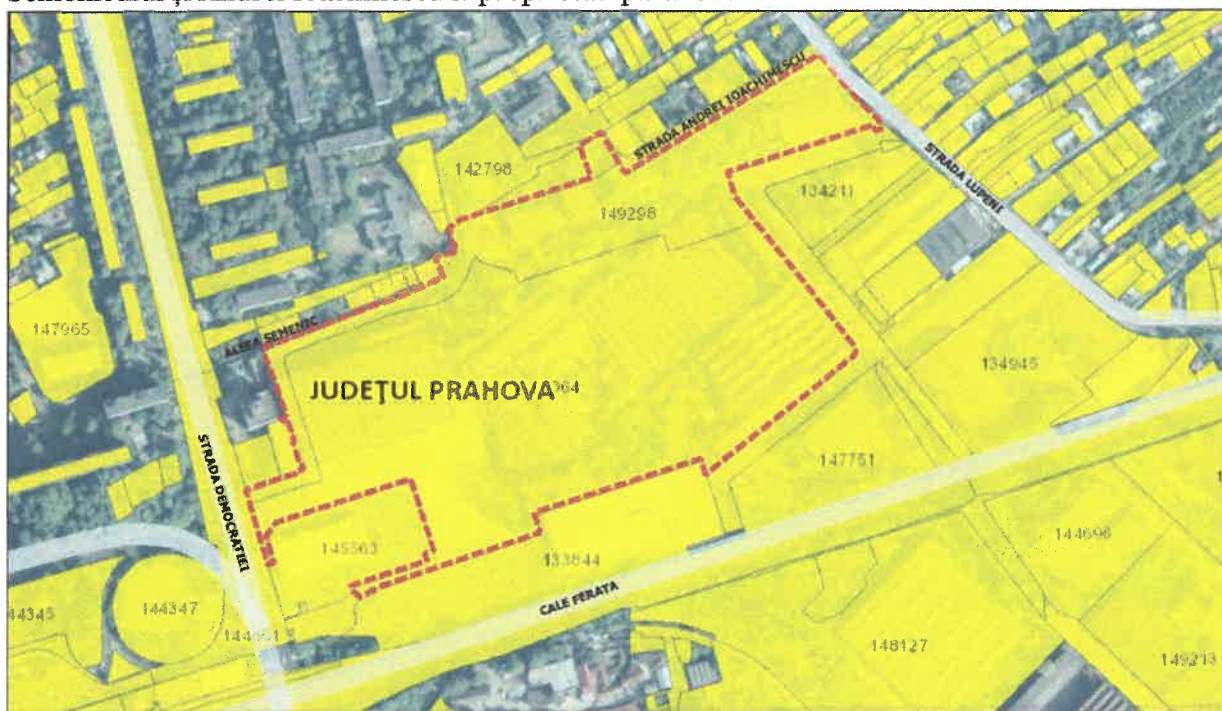
Est –Strada Lupeni si drum de incinta.

La momentul demararii documentatiei pe teren se aflau cladiri ce au fost demolate, ulterior s-au construit cladiri in baza PUZ-ului aprobat pe amplasament.



Imaginea 1 Situația proiectului în Municipiul Ploiești - Sursa: GoogleMaps

Terenurile din planul urbanistic zonal se învecinează pe latura de Est cu strada Lupeni și principalul drum de incinta 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 Semenichului și Andrei Ioachinescu și proprietati particulare.



Schema terenuri investitie – extras ANCPI- situatie cadastrala actuala

Categoria de folosință a terenurilor

Folosința actuală a terenurilor este de curți construcții, conform Extraselor de Carte Funciara aferente amplasamentului studiat.

1.2. OBIECTUL PUZ/STUDIUL DE OPORTUNITATE

Solicitări ale temei program

Pe terenurile delimitate în planurile anexate, prin documentatia 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 fost executate partial lucrari in baza PUZ-ului deja aprobat pe teren, respectiv s-a construit centrul comercial si s-a demarat executia de locuinte colective.

Pe terenuri se va extinde centrul comercial, cu regim de înălțime corespunzator functiunii și va fi realizat un ansamblu mixt ce va include locuințe colective cu posibilitate de amplasare de spatii destinate serviciilor la parter, birouri, spatii comerciale etc. si o parcare multietajata . În vederea funcționării acestor obiective de investiții (rezultate din reglementarea PUZ-ului aprobat cu HCL nr.230/2020 si a actualului PUZ) se vor realiza interventii atat pe terenurile proprietate privată cat si pe terenuri proprietate publica ale Municipiului Ploiești, lucrări de dezvoltare a infrastructurii rutiere și de modernizare a infrastructurii edilitare dintre care enumerăm: realizarea de parări, amenajarea de spații verzi plantate, alei carosabile și pietonale, amplasare post transformare, bransare la utilități (apă, canalizare, gaze naturale, energie electrică), deviere conducte de termoficare si orice alte necesitati, amenajări ale străzilor adiacente in vederea facilitarii acceselor la ansamblul ce se doreste.

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

In cadrul incintei se vor remodela trasee si dimensiuni ale drumurilor de incintă și parcarile vor fi dimensionate corespunzător atat pentru centrul comercial cat si pentru zona rezidentiala/birouri/functiuni complementare, intreaga dezvoltare va functiona ca un ansamblu. Spatiul plantat din incintă va fi amenajat peisagistic si in concordantă cu nevoile locuitorilor si cu reglementarile actuale privind spatiu verde minim de asigurat, distribuit pe fiecare UTR reglementat.

În vederea stabilirii condițiilor de construire care să corespundă intențiilor temei program, Primaria Municipiului Ploiesti, a solicitat inițiatorului, prin Certificatul de Urbanism cu nr. 1269 din 05.01.2021, realizarea unui PUZ modificador al celui initial aprobat in 2020 pe amplasament,

în baza Avizului de Oportunitate nr. 002 din 05.05.2022 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 și 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 Ploiești.

Prezenta documentație are ca scop modificarea punctuală a unor reglementări aprobate prin PUZ anterior. Se va avea în vedere remodelarea punctuală a acceselor, realizarea conexiunilor rutiere, se pastrează reglementarea cu privire la dimensionarea spațiilor verzi necesare pentru UTR S9.1. și se mărește procentul de spațiu verde față de vechea reglementare pentru UTR S9.2. de la 15% la 35%, prevederile referitoare la necesarul de locuri de parcare în raport cu suprafețele construite și modalitatea de calcul a acestora se pastrează, respectându-se prevederile PUZ-ului deja aprobat pe amplasament, în vederea extinderii centrului comercial și al funcțiunilor mixte – locuințe colective și funcțiuni complementare (locuire, servicii, birouri, spații 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 și a autorizațiilor 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 și publice.

1.3. SURSE DOCUMENTARE

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

Lista studiilor și documentațiilor avizate/ aprobate anterior P.U.Z. :

- PUG Municipiul Ploiești.

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

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

Retragerile minime obligatorii sunt: 22,5 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-IP ÎN FUNCȚIUNI COMERCIALE ȘI 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) **aprobat cu H.C.L. 230 din 29 iunie 2020** prin care au fost reglementate urmatoarele UTR-uri cu indicatorii de mai jos:

UTR S9.1. – CENTRU COMERCIAL, conform zona IS, institutii publice, servicii si functiuni 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 S9.2. – 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 amplasarii unui accent de inaltime de max. 60m (regim maxim de inaltime P+18) cu unul pana la trei subsoluri.

UTR S9.3.= 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.

Acest PUZ se modifica cu PUZ-ul actual si se avizeaza indicatori urbanistici noi.

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 in 2020, dar si concluziile celor efectuate concomitent cu actualul Studiu de oportunitate si PUZ, realizate în cadrul procesului de avizare:

- Ridicare topografică-cadastrală;
- Studiu de Trafic/Circulație – efectuat de SC URBAN TRAFIC SRL;
- Studiul geotehnic - efectuat de SC GEOSOND SRL
- Studiu de fundamentare privind probleme de mediu –ing Iacob Maria;
- Studiu de evaluare a impactului la zgomot –efectuat de SC ACOUSTIC DESIGN SRL ;
- Studiu de Insorire elaborat de SC ADN Birou de Arhitectura S.R.L.
- Studiu wgs 84, intocmit SC TOPOEXIM SRL

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 și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal - INDICATIV: GM- 010 - 2000 aprobat prin Ordinul nr. 176/N/16.08.2000 al Ministerului Lucrărilor Publice și 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. 107/1996 a apelor;
- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia;
- 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.

Conform Ordinului Ministerului Sănătății nr. 119/2014 a fost întocmit **Studiul de Însorire - Propunere volumetrică UTR S9.2. realizat de S.C. ADN BIROU DE ARHITECTURA S.R.L.**

Pentru imobilele propuse și pentru umbrele lăsate de acesta pe clădirile și loturile învecinate, în situația dată și cu ajutorul informațiilor prezentate, putem concluziona că amplasarea obiectivului "PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU MODIFICARE REGLEMENTARI APROBATE CU H.C.L. NR. 230 DIN 29 Iunie 2020, EXTINDERE CENTRU COMERCIAL SI CONSTRUIRE FUNCȚIUNI MIXTE - LOCUINTE COLECTIVE SI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, ALIMENTAȚIE PUBLICA, PARCARE MULTIETAJATA" în poziția și volumetria propusă nu afectează însorirea clădirilor situate în vecinătate și nici a spațiilor propuse, respectându-se NP 057-2002 și alin.1 al art. 3 al Ordinului Ministerului Sănătății nr. 119/2014, și anume:

- durata însoririi de minimum 1 ora și 30 minute la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate;

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

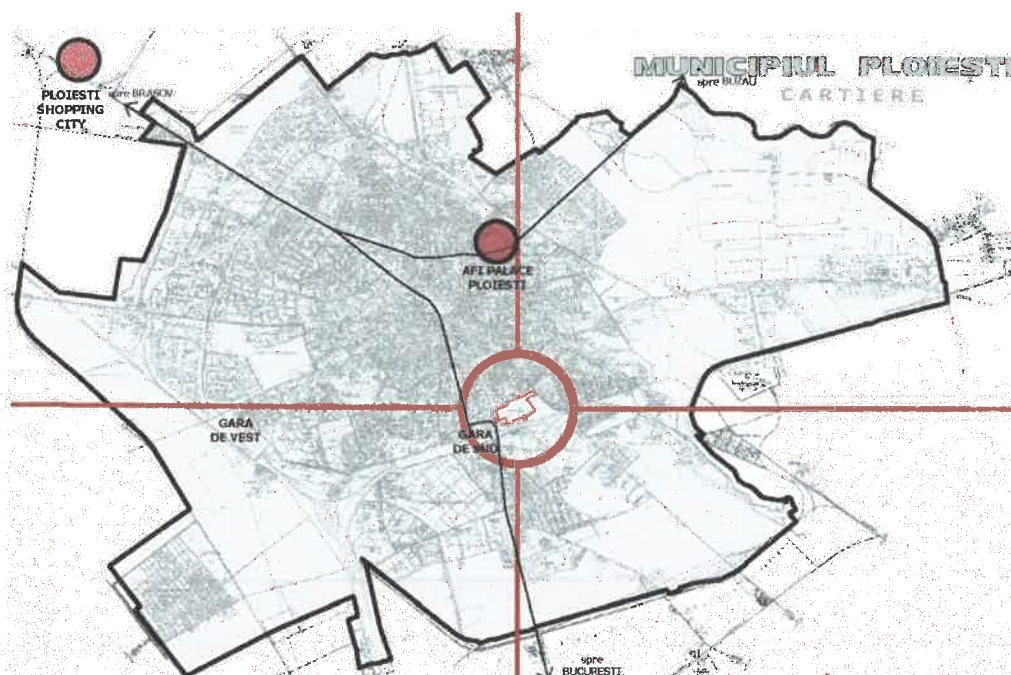
către București ce pleca de la bariera Bucureștilor și drumul către schitul Ghighiu ce pleca de la bariera Râfovului), era la mijlocul secolului al XIX o zona agricola. Dezvoltarea acesteia este legată de construcția caii ferate și a Gării de Sud și de dezvoltarea industriei petroliere. Din acest proces de dezvoltare face parte și constituirea în 1908 a “Societății de reparații foraj”, nucleul în jurul căruia s-a format actuala societate comerciala Upetrom. În 1922, după preluarea de către “Societatea Anonima Romana 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 antiaeriana de 22 mm. a Armatei Române. Datorită vecinătății cu Gara de Sud și triajul acesteia, incinta a fost afectata 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.

Avand în vedere modificările succesive din aceasta 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 documentatiile de urbanism aprobate în zona, respectiv prin documentatia de tip PUZ aprobata pentru zona reglementata propusa spre modificare prin actuala documentatie.

2.2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

Terenurile sunt situate în municipiul Ploiești, în zona de sudică a acestuia, în imediata vecinătate a Gării de Sud.



Incadrare in Municipiul Ploiesti

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Terenurile rezultate în urma operațiunilor cadastrale sunt poziționate în interiorul municipiului Ploiești, într-o zonă cu un caracter marcant industrial. Terenurile au un relief plan cu mici variații altimetrice între cotele 144 și 148 nMN.

Relief

Altitudinea medie a orașului 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, pâraul 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.

Pe amplasamentul studiat se vor amenaja spații verzi conform reglementărilor stabilite prin prezentul PUZ.

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

2.4. CIRCULAȚIA

ACCESIBILITATE:

Accesele au fost aprobate si reglementate prin PUZ aprobat cu HCL 230/2020 si se vor pastra sau se aduc modificari punctuale ce tin de geometria circulatiilor auto si pietonale.

Conform PUZ aprobat, accesul carosabil principal se realizeaza din Strada Democratiei si din Strada Lupeni prin intermediul numarului cadastral 133548 (drum de incinta), pe care exista in scris drept de servitute pentru terenul reglementat prin prezenta documentatie.

Potrivit extrasului de carte funciara cu privire la Cartea Funciara Nr. 133548 Ploiești, numar cadastral 133548 (in continuare "Drumul"):

Proprietari asupra Drumului sunt: AXON SRL – cota 100/9130, UPETROM 1 MAI SA – cota 8837/9130, ETACEA INVEST SRL – cota 53/9130, PIK DEVELOPMENT IMPEX SRL – 90/9130, SERAPIS IFM SA – cota 20/9130, WOMA ECOSERV CONSTRUCT SRL – cota 20/9130, PRAHOVA VALUE CENTRE SRL – cota 10/9130.

Prin urmare, titularul PUZ-ului Prahova Value Centre S.R.L., detine in proprietate o cota – parte din Drum, dobandita prin actul autentificat sub nr. 3212/21.09.2022 emis de NP Taracila Ionut Bogdan, avand astfel dreptul de a folosi acest Drum.

Prin contractul de constituire a unui drept de servitute si de superficie autentificat sub nr. 2593/29.12.2020 autentificat de SPN – Optima Lex, a fost constituit in favoarea imobilelor cu nr. cadastrale 143158, 142803, 123048, 134484, 134485, 134308, 134309, 136360, 136040, 136041 inscrise in Cartile Funciare 143158, 142803, 123048, 134484, 134485, 134308, 134309, 136360, 136040, 136041 a localitatii Ploiesti, detinute de PK Green S.R.L. (actuala Prahova Value Centre S.R.L.), un drept de superficie si un drept de servitute de trecere neexclusiva, continua, perpetua, gratuita, pietonala sau cu autovehicule de orice fel asupra Drumului.

Prin actul de dezlipire autentificat sub nr. 427/26.02.2021 de SPN Optima Lex au fost alipite 13 imobile, printre care si cele 10 de mai sus, intr-un singur teren in scris in Cartea Funciara nr. 147348 Ploiesti, avand nr. cadastral 147348, in favoarea caruia au fost transmise dreptul de superficie si servitute asupra Drumului.

Prin actul de dezlipire autentificat sub nr. 2765/04.11.2021 de SPN Optima Lex terenul in scris in Cartea Funciara nr. 147348 Ploiesti, avand nr. cadastral 147348, a fost dezlipit in doua loturi, in favoarea carora au fost transmise si dreptul de superficie si de servitute asupra Drumului:

-Lotul 1: terenul in scris in Cartea Funciara nr. 148063, nr. cadastral 148063

-Lotul 2: terenul in scris in Cartea Funciara nr. 148064, nr. cadastral 148064.

Avand in vedere ca terenul in scris in Cartea Funciara nr. 148063, nr. cadastral 148063 este detinut in prezent de PK White S.R.L., in temeiul contractului autentificat sub nr. 2140/30.05.2022 de SPN Optima Lex, rezulta ca si titularul PUZ-ului are dreptul de a folosi drumul in virtutea dreptului de servitute si de superficie pe care le are asupra Drumului.

Pentru zona mixta (locuinte si functiuni complementare)se vor reglementa accese si din drumul de legatura ce se va realiza intre Strada Lupeni si 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.

Terenul este situat parțial în zona de protecție a infrastructurii feroviare, amplasamentul studiat se află în vecinătatea liniei CF PLOIESTI SUD-MANECIU, interval Ploiesti Sud-Ploiesti Nord, pe partea stângă, de la km 0+340 la km 0+805 la distanțe variabile cuprinse între 52m-100 m din ax CF linia 1F stația CF Ploiesti Sud (linia cea mai apropiată), conform aviz CFR obținut de la Consiliul Tehnico-economic nr. R2/18/416 din 08.08.2019, eliberat de Sucursala Regională de Cai Ferate București la PUZ inițial aprobat.

Zona de protecție a infrastructurii feroviare cuprinde terenurile limitrofe situate de o parte și de alta a axei căii ferate, indiferent de proprietar, în limita a maximum 100 metri de la axa căii ferate. În această zonă pot fi executate lucrări, conform reglementărilor emise de M.T. și se interzice o serie de activități conform art. 31 din Ordonanța nr. 12/1998 actualizată. Se interzice amplasarea oricărei construcții în zona de protecție a CFR fără aprobarea administratorului infrastructurii feroviare cu respectarea regimului juridic al acesteia, astfel pentru faza DTAC, dacă se amplasează construcții în această zonă este necesar aviz Sucursala Regională de Cai Ferate București și ulterior avizul CNCF CFR SA, conform Ordinului 158/1996.

Față de PUZ avizat inițial de către Sucursala Regională de Cai Ferate București și Compania de Cai ferate, nu sunt modificări în cadrul PUZ-ului actual ce pot influența avizarea la SRCF București, funcțiunea permisă în cadrul edificabilului ce este afectat de zona de protecție CFR este aceeași ca și în cazul primului PUZ aprobat. Se vor obține avize de la CFR la faza DTAC, pentru construcțiile aflate în zona de protecție a CFR.

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 Ploiești este deservit de mai multe mijloace de transport în comun. Autobuzele din cadrul S.C. Transport Calatori Expres S.A. Ploiești 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.”

In municipiul Ploiesti circula 2 trasee de tramvai si anume 101 si 102 dintre care tramvaiul 101 deserveste si amplasamentul, avand urmatoarul 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 deservesc si 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 in comun, oferind o accesibilitate crescuta pentru locuitorii din Ploiesti in relatia 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) - Tînosu

DJ 101I Ploiești - Nedelea

DJ 102 Ploiești - Păulești - Slănic

DJ 102E Ploiești – Plopu.

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

DC 92 Ploiești - Berceni

DC 108A Tătărani

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, Măneciu, 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 Măneciu), 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. Acestea, 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:

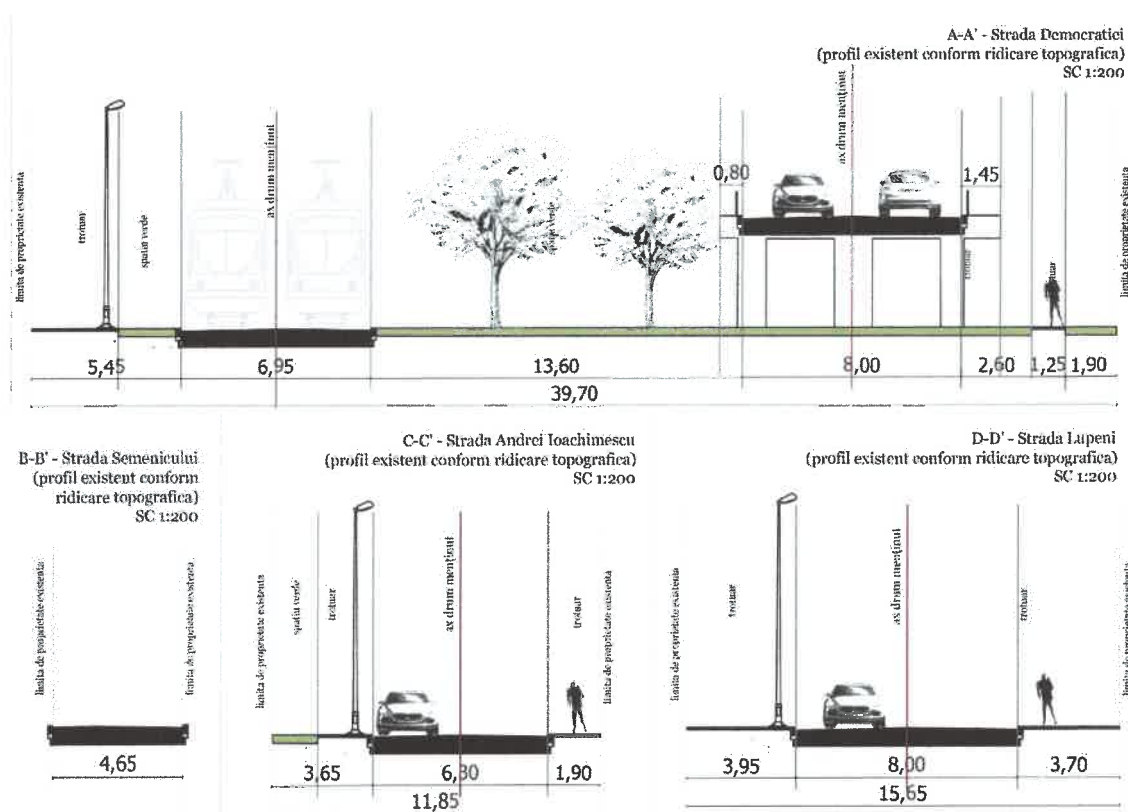
Traficul rutier major se realizează, prin bulevardul București - arteră de categoria I, strada Democrației - arteră de categoria II, strada Lupeni - artera de categoria III.

Traficul rutier local, pentru zonele de locuințe învecinate este asigurat de străzile Semenicului, 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, să își piardă din importanța pe care o avea în structura stradală a orașului. Realizarea viaductului ce dirijează traficul nord-sud, pe ambele direcții, din strada bulevardul Bucureștiului în bulevardul Independentei prin piața Gării Străzile, lipsa unui pasaj denivelat care să lege strada Lupeni de strada Râfov și lipsa unei artere de dublaj a caii ferate, fac ca accesul la terenuri să fie îngreunat.

Străzile Semenicului și Andrei Ioachimescu sunt înfundate.

- Strada Semenicului – conform ridicare topografică are un profil de 4,65m;
- Strada Andrei Ioachimescu – conform ridicare topografică 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 și spațiu verde de 2,45m pe partea cu locuințele individuale;
- Strada Lupeni – conform ridicare topografică are un profil 15,65m cu un carosabil de 8,00m și trotuare variabile de ~ 3,70 respectiv 3,95, conform planșei de Situația Existenta.
- Strada Democrației – conform ridicare topografică are un profil de 39,70 m, cu un carosabil de 6,95 pe unde circula și tramvaiele și un carosabil de 8,00m suspendat. Trotuarele sunt variabile, având dimensiuni de dimensiuni mai mari 3,15m pe partea cu tramvaiul respectiv 1,25m pe partea investiției propuse, conform planșei de Situația Existenta.



Circulația pietonală în zona nu este importantă. Accesul din zona de sud a orașului se poate face prin intermediul viaductului/pasajului supraterran existent, iar din zona de nord prin

intermediul străzii Democrației, pe trotuarul din aliniamentul vestic. Pe Strada Lupeni traficul pietonal este foarte scăzut.

Accese

La nivelul acceselor pe amplasament este nevoie de modificari punctuale fata de accesele reglementate prin PUZ aprobat in 2020 (in zona strazii Democratiei), in vederea optimizarii acestora.

2.5. Ocuparea terenurilor

La momentul elaborării documentației pe teren se aflau 48 de construcții, în suprafața de 53.230,00 mp construite și 62.896,00 mp desfasurati, conform extraselor de carte funciara, conform tabelului de mai jos, construcții ce au fost demolate în baza Autorizațiilor de demolare obtinute.

CONSTRUCTII EXISTENTE si DEMOLATE		
	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 au fost demolate, conform Autorizațiilor de demolare obținute.

La acest moment au fost executate lucrări de construire pe numărul cadastral 148064 pentru centru comercial în baza PUZ-ului deja aprobat pe amplasament. În baza lucrărilor, au fost întabulate și recepționate următoarele construcții:

CONSTRUCTII EXISTENTE PE NR. CADASTRAL 148064		
	Suprafata construita	Suprafata desfasurata
NC 148064-C1	13153.00	13653.00
NC 148064-C2	11612.00	11612.00
NC 148064-C3	171.00	171.00
NC 148064-C4	29.00	29.00

NC 148064-C5	13.00	13.00
NC 148064-C6	49.00	49.00
TOTAL	25027.00	25527.00

Folosinta actuala a terenului este de curti - constructii, conform CU nr. 1269 din 05.01.2021, emis de Primăria Municipiului Ploiesti.

2.6. Echiparea edilitară

Întreaga zonă beneficiază de echipare edilitara 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 viitoare 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 emis de către Apanova Ploiesti. Pentru aviz a fost obținută prelungirea acestuia prin adresa 22005770 din 03.06.2022 emisă de către Apanova. 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 Semenicului există o rețea publică de apă PEID De 110 mm.

Avizul cu nr. 83/2021 a fost prelungit până în data 05.01.2024 conform adresei cu nr. 23000477/12.01.2023.

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.

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

Avizul cu nr. 83/2021 a fost prelungit până în data 05.01.2024 conform adresei cu nr. 23000477/12.01.2023.

Rețele de gaze naturale

Se vor respecta prevederile din avizul 316.109.849/ 16.03.2021. Se vor respecta distantele minime de siguranta in 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.

Pentru termoficare a fost obtinut si avizul Termo Ploiesti S.R.L. care detine retele in zona.

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 în considerare punerea în practica a tuturor masurilor privind protectia mediului.

Harta strategică de zgomot este întocmită pentru evaluarea globală a expunerii la zgomot dintr-o zonă dată cauzată de surse diferite de zgomot sau pentru a stabili previziuni generale pentru o astfel de zonă.

Harta identifica zonele unde nivelul de zgomot depășește valoarea maximă admisă de legislație pentru a determina expunerea la zgomot a populației și implementarea măsurilor din Planul de acțiune pentru diminuarea zgomotului.

În conformitate cu prevederile Hărții de Zgomot (reactualizată în decembrie 2018)- Raportul referitor la zonele identificate și la cele cu depășiri ale valorilor limită ale nivelului de zgomotsecțiunea „Prezentarea zgomotului produs de traficul rutier”, atelele de circulație din zona studiată: str. Andrei Ioachimescu, str. Lupeni, str. Democrației, str. Piața 1 Decembrie 1918 nu sunt nominalizate în categoria străzilor pe care nivelul de zgomot înregistrează depășiri ale valorilor maxime premise în regim de zi - L_{zsn} -70 dB(A) și respectiv în regim de noapte-L_n -60 dB(A).

Norme de igiena si sanatate publica

Conform „Ordinul Ministerului Sanatatii nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei”:

ART. 3 (1) Amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum 1 si 1/2 ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate.

(2) În cazul în care proiectul de amplasare a clădirilor evidențiază că distanța dintre clădirile învecinate este mai mică sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, se va întocmi studiu de însorire, care să confirme respectarea prevederii de la alin. (1).

Conform acestei precizări a fost întocmit **Studiu de Însorire - Propunere Volumetrică UTR S9.2. întocmit de S.C. ADN Birou de Arhitectura S.R.L.,** parte componentă a prezentei documentații.

În același timp LEGEA nr. 114/11.10.1996 Legea locuinței spune următoarele: Suprafața locuibilă este suprafața desfășurată a încăperilor de locuit. Ea cuprinde suprafața dormitoarelor și a camerei de zi.

Norme CFR

Terenul este situat parțial în zona de protecție a infrastructurii feroviare, amplasamentul studiat se află în vecinătatea liniei CF PLOIESTI SUD-MANECIU, interval Ploiesti Sud-Ploiesti Nord, pe partea stângă, de la km 0+340 la km 0+805 la distanțe variabile cuprinse între 52m-100 m din ax CF linia 1F stația CF Ploiesti Sud (linia cea mai apropiată), conform aviz CFR obținut de la Consiliul Tehnic-economic nr. R2/18/416 din 08.08.2019, eliberat de Sucursala Regională de Cai Ferate București la PUZ inițial aprobat.

Zona de protecție a infrastructurii feroviare cuprinde terenurile limitrofe situate de o parte și de alta a axei cailor ferate, indiferent de proprietar, în limita a maximum 100 metri de la axa cailor ferate. În această zonă pot fi executate lucrări, conform reglementărilor emise de M.T. și se interzic o serie de activități conform art. 31 din Ordonanța nr. 12/1998 actualizată. Se interzic

Față de PUZ avizat inițial de către Sucursala Regională de Cai Ferate București și Compania de Cai ferate, nu sunt modificări în cadrul PUZ-ului actual ce pot influența avizarea la SRCF București, funcțiunea permisă în cadrul edificabilului ce este afectat de zona de protecție CFR este aceeași ca și în cazul primului PUZ aprobat. Se va obține aviz la faza DTAC.

2.8. Opțiuni ale populației

Înainte de inițierea P.U.Z.-ului se vor lua toate măsurile de consultare a publicului astfel încât să 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 transparența decizională în administrația publică facilitează accesul populației la luarea deciziilor din administrația publică, la consultarea documentațiilor de amenajarea teritoriului și urbanism, propunerilor acestora fiind analizate, iar cele viabile preluate și integrate în aceste documentații.

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 URBANISTICA

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

În faza preliminară a documentației 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.

Studiul geotehnic efectuat de SC GEOSOND SRL pe amplasamentul studiat nu a identificat elemente ale unor fenomene de instabilitate.

Sistemul construcție-teren a fost încadrat în categoria geotehnică 2, risc geotehnic moderat;

Elementele hidrologice și geomorfologice identificate pe amplasament nu descriu pentru suprafața de teren aferentă proiectului un risc de inundare ca urmare a reversării unui curs de apă și/sau a scurgerilor masive de torenți.

Categoria anterioară de folosință a terenului: folosință mai puțin sensibilă sensibilă.

Utilizarea anterioară a terenului: activități industriale și de servicii.

Schimbarea funcțiilor existente anterior pe amplasament s-a realizat prin PUZ „Schimbare funcțiune industrială în funcțiuni comerciale și servicii, zona mixtă și funcțiuni edilitare, pentru construire centru comercial, locuire și funcțiuni complementare, amenajare și construire zone tehnice, amenajare parcuri, spații verzi și plantate, alei carosabile și pietonale, platforme, împrejmuire, semnale publicitare, bransamente utilități, organizare de șantier, amenajări accesuri” aprobat prin HCL Ploiești nr. 230/29.06.2020.

Studiu de Circulație/Trafic

Studiul de Impact asupra traficului al dezvoltării propuse a fost întocmit, ținând cont de noile modificări aduse documentației aprobate anterior.

Se precizează că pentru implementarea PUZ în zona studiată SC URBAN TRAFFIC SRL a întocmit în anul 2021 (luna mai) un Studiu de impact asupra traficului pentru dezvoltarea multifuncțională propusă: Au fost realizate recenzii ale traficului în următoarele intersecții:

- Bd. Independentei / Bd. București (sens giratoriu gara);
- Str. Democratiei – acces centru comercial.
- Str. Lupeni – acces dezvoltări
- Bd. București – Sud pasaj.

Aria de studiu și intersecțiile au fost stabilite astfel încât să fie posibile:

- Analiza rezervei de capacitate la nivelul arterelor stradale si a Nivelului de Serviciu in intersectii;

- Stabilirea masurilor optime pentru asigurarea unei accesibilitati ridicate a dezvoltarii rezidentiale si a unui nivel ridicat de performanta a traficului in aria de studiu.

Concluziile prezentate:

Ora de vârf de dimineata AM

- Fluxurile de circulatie ajung la circa 900 - 1095 de vehicule etalon pe ora pe sens pe Bd. Independentei. Fluxurile de circulatie pe Str. Democratiei in zona accesului la dezvoltarile comerciale ajung la circa 460 – 1076 de vehicule etalon / ora pe sens.
- Rezerva de capacitate este de minim 10% pe toate segmentele de drum.

Ora de vârf de dupa amiaza PM

- Fluxurile de circulatie ajung la circa 1.099 – 1.258 de vehicule etalon pe ora pe sens pe Bd. Independentei. Fluxurile de circulatie pe Str. Democratiei in zona accesului la dezvoltarile comerciale ajung la circa 564 – 1342 de vehicule etalon / ora pe sens.
- Rezerva de capacitate este de maxim 10% dar nu este depasita pe Str. Democratiei și minim 10% pe toate celelalte segmentele de drum.

Pentru ambele ore de varf AM si PM modul de realizare a acceselor la dezvoltare asigura un nivel de serviciu foarte bun, acesta fiind „A”.

Se recomandă realizarea acceselor la dezvoltare asa cum s-a propus în PUZ .

Studiu de evaluare a impactului la zgomot

Se precizează că pentru implementarea PUZ „ Modificare reglementări aprobate cu HCL nr. 230/29.06.2020, extindere centru comercial și construire funcțiuni mixte-locuințe colective și funcțiuni complementare, alimentație publică, parcare multietajată, amplasare totem și semnale publicitare, amenajare accese și căi de circulație pietonală și carosabilă, realizare rampă acces, spații verzi plantate” propus a fi implementat în municipiul Ploiești, Piața 1 Decembrie 1918, nr. 1, județul Prahova, la solicitarea titularului planului, SC ACOUSTIC DESIGN SRL a realizat un

Studiu de evaluare a impactului la zgomot cu scopul de evaluare a impactului potențial asupra clădirilor – case de locuit – de pe străzile Andrei Ioachimescu, Lupeni și Sudorului datorat zgomotului generat de activitatea de exploatare a noului Complex Comercial.

Zonele sensibile la zgomot analizate sunt zonele de locuințe individuale de pe:

- strada Semenicolui și strada Andrei Ioachimescu ;
- strada Lupeni

După punerea în funcțiune a centrului comercial, la solicitarea PK GREEN, SC ACOUSTIC DESIGN SRL a realizat măsurarea nivelului de zgomot ambiental din zonă cu luarea în considerare a:

- Surselor de zgomot: activitatea de aprovizionare a Centrului Comercial tip STRIP MALL și a Hypermarket-ului Carrefour Prahova Value Center: încărcare-descărcare paleți cu marfă; deplasare autoutilitare 1,4...7,5 t.
- Zgomotului rezidual:

✓ zgomotul provenit din parcare Hypermarket-ului Carrefour Prahova Value Center;

✓ zgomotul datorat traficului rutier pe strada Lupeni.

Pe amplasament a fost realizata o bariera acustica – din panouri fonoabsorbante la nord de magazinul Carrefour, pentru a separa zona de aprovizionare de noua zona rezidentiala propusa. Bariera acustica are inaltimea de 4,0 m si lungime de 115,0 m. Panourile au spre sursa de zgomot fata din tabla perforata.

În același timp a fost măsurat zgomotul provenit de la halele de producție din vecinătate ce ar putea avea impact la fațadele viitoarelor locuințe colective și în urma măsurătorilor s-a constatat că zgomotul provenit de la aceste hale este foarte mic, zgomotul măsurat fiind practic egal cu zgomotul de fond.

Concluzii:

- Măsurarea nivelului de zgomot ambiental în zonă relevă faptul că la fațada receptorilor sensibili nu se înregistrează depășiri ale nivelului limită admisibil de 50dB(A) –respectiv a curbei Cz45.
- Zgomotul provenit de la halele de producție din zonă este foarte mic, zgomotul măsurat fiind practic egal cu zgomotul de fond.

Studiu WGS 84 - DETERMINAREA ÎN SISTEMUL GEODEZIC WGS-84 A COORDONATELOR PUNCTELOR DE DETALIU a fost elaborat pentru documentație și a fost obținut avizul STS nr. 14575 din 22.11.2022 prin care lucrarea este avizată favorabil, iar STS detine în proximitatea zonei de interes rețele de telecomunicații speciale.

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.

Terenurile ce se vor reglementa, având o suprafață măsurată de 101.600 mp, au fost inițial cuprinse 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 documentatie a fost reglementat prin documentatia PUZ aprobat cu H.C.L. 230 din 29 iunie 2020, prin care au fost avizati urmatoorii indicatori:

UTR S9.1. – CENTRU COMERCIAL, conform zona IS, institutii publice, servicii si functiuni de interes general

POT max = 75%

CUT max = 1,2

H max= 30 m

Rh max= P+M+1E+Eteh. Se permite realizarea un subsol partial sau total.

UTR S9.2. – 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 amplasarii unui accent de inaltime de max. 60m (regim maxim de inaltime P+18) cu unul pana la trei subsoluri.

UTR S9.3.= 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 documentatie se modifica dimensiuni ale UTR-urilor, se extinde edificabilului de amplasare a centrului comercial, se detaliaza si extinde UTR-ul mixt si se permit functiuni suplimentare in zona mixta, se actualizeaza accese, mentinandu-se si prevederi ale PUZ-ului initial, asa cum a fost detaliat in capitolul de mai jos 3.5. Zonificare functionala - reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Avand in vedere situarea centrala in Municipiul Ploiesti si antropizarea totala a zonei, nu exista posibilitati de valorificare ale cadrului natural. Se vor lua toate masurile necesare pentru a se propune solutii de fundare corespunzatoare structurii geologice a terenului.

Se amenajeaza un procent de spatii verzi semnificativ mai mare decat cerintele legale respectiv cerintele prevazute in PUZ anterior.

Conform prevederilor PUZ, se propun 5% spatiu verde pentru UTR-ul 1 si 35% spatiu verde pentru UTR S9.2. si 20% spatiu verde UTR S9.3..

3.4. Modernizarea circulatiei

Strazi: Se vor mentine in noua documentatie reglementarile privitoare la circulatii si accese aprobate prin PUZ-ul initial si se vor face doar actualizari punctuale ale accesului si intersectiei din strada Democratiei, actualizari privind traseul si tipul de profil aferent strazii de legatura intre Lupeni si Democratiei, actualizari ale profilului strazii Ioachimescu etc. A fost mentinuta reglementarea privind o legatura intre strada Ioachimescu si strada Predelus, reglementare aprobata prin PUZ initial aprobat cu HCL 230/2020.

A fost elaborat Studiul de impact asupra traficului pentru PUZ, intocmit de catre Urban Trafic SRL prin ing. Eugen Ionescu si Ing. Adrian Vilcan si in baza lui a

fost obtinut avizul de la Comisia de Circulatii nr. SMTU nr. 1196/07.07.2022 si avizul IPJ Prahova nr. 324311/13.06.2022, depuse la dosar.

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

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

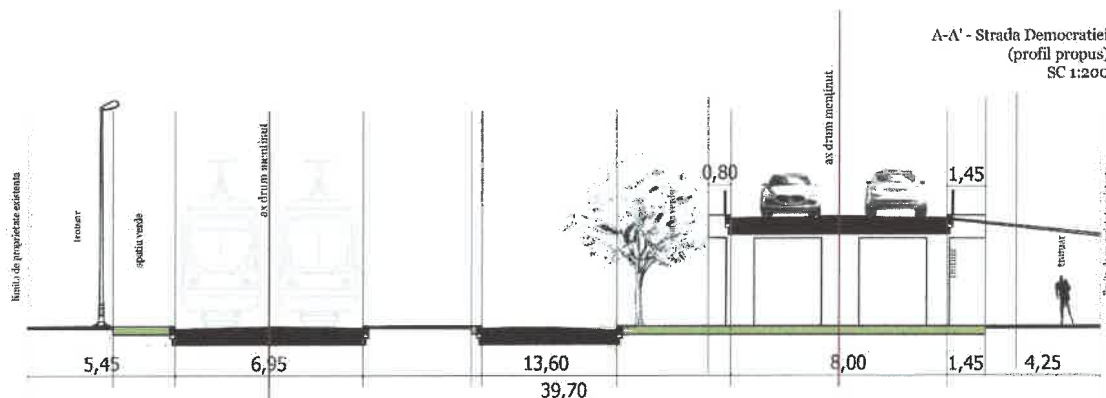
Se va mentine accesul din strada Lupeni reglementat prin PUZ anterior.

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. Se va respecta distanta de 22,5 m din axul strazii pentru amplasarea constructiilor.



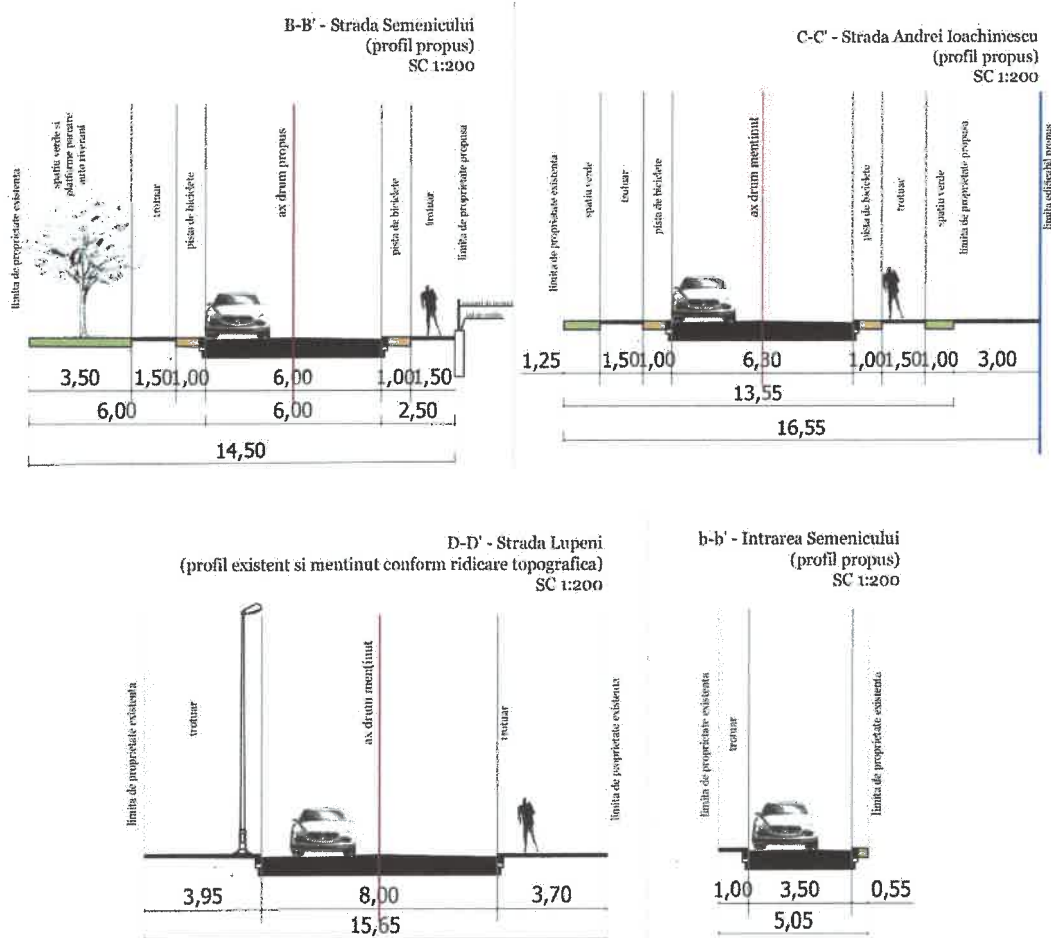
- Strada Semenicolui – se propune un profil de 14,50m (acest profil de 14,50m a fost deja aprobat prin PUZ aprobat anterior cu HCL nr.230 din 29 iunie 2020, singura diferenta fiind doar pozitionarea spatiului verde de 3,5 m langa limita de proprietate a locuitorilor din strada Semenicolui, imbunatatind astfel situatia deja reglementata), cu un carosabil de 6,00 m, trotuare de 1,50m, pista de biciclete de 1,00m si spatiu verde de aproximativ 3,50m (pe partea cu locuinte individuale, partial intrerupt de platforme pentru parcare a masinilor in dreptul fiecarei locuinte si accese catre curtile acestora). Datorita declivitatiei terenului se vor amplasa parapete de protectie acolo unde este necesar, pentru protectia pietonilor, pe partea cu centrul comercial. Proiectul a preluat din PUZ aprobat cu H.C.L. nr. 230 din 29.06. 2020 propunerea de a realiza o strada de legatura intre Strada Lupeni si Strada Democratiei, aceasta strada continua actuala strada Andrei Ioachimescu modernizata si se prelungeste cu Strada Semenicolui modernizata conform celor descrise mai sus, astfel se asigura accesul la strada Democartiei ce are 4 fire, conform cerintelor din Avizul de Oportunitate emis pentru proiect.

- Intrarea semenicolui – conform profil din plansa de Reglementari.

- 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, respectiv 8,00 m pe partea unde se invecineaza cu cladirile de locuinte individuale de pe strada Andrei Ioachimescu.

-Strada Lupeni- se va pastra profilul existent conform ridicarii topografice. Se va respecta retragerea de 10,5 m din axul strazii pentru amplasarea de constructii.



Pentru Parcare multietajata propusa se reglementeaza un regim de inaltime de S+P+4E, etajele putand fi decalate la jumatate de nivel sau nu, functie de solutia optima stabilita in fazele ulterioare de proiectare, inaltimea maxima nu va depasi 15,0 m.

Nu se va interveni cu reglementari pe terenul cu nr cadastral 133548 Ploiesti, acesta nefacand parte din zona de reglementare a actualului PUZ.

Potrivit extrasului de carte funciara cu privire la Cartea Funciara Nr. 133548 Ploiesti, numar cadastral 133548 (in continuare "Drumul"):

- Proprietari asupra Drumului sunt: AXON SRL – cota 100/9130, UPETROM 1 MAI SA – cota 8837/9130, ETACEA INVEST SRL – cota 53/9130, PIK DEVELOPMENT IMPEX SRL – 90/9130, SERAPIS IFM SA – cota 20/9130, WOMA ECOSERV CONSTRUCT SRL – cota 20/9130, PRAHOVA VALUE CENTRE SRL – cota 10/9130.

-Prin urmare, titularul PUZ-ului Prahova Value Centre S.R.L., detine in proprietate o cota – parte din Drum, dobandita prin actul autentificat sub nr. 3212/21.09.2022 emis de NP Taracila Ionut Bogdan, avand astfel dreptul de a folosi acest Drum.

-Prin contractul de constituire a unui drept de servitute si de superficie autentificat sub nr. 2593/29.12.2020 autentificat de SPN – Optima Lex, a fost constituit in favoarea imobilelor cu nr. cadastrale 143158, 142803, 123048, 134484, 134485, 134308, 134309, 136360, 136040, 136041 inscrise in Cartile Funciare 143158, 142803, 123048, 134484, 134485, 134308, 134309, 136360, 136040, 136041 a localitatii Ploiesti, detinute de PK Green S.R.L. (actuala Prahova Value Centre S.R.L.), un drept de superficie si un drept de servitute de trecere neexclusiva, continua, perpetua, gratuita, pietonala sau cu autovehicule de orice fel asupra Drumului.

-Prin actul de dezlipire autentificat sub nr. 427/26.02.2021 de SPN Optima Lex au fost alipite 13 imobile, printre care si cele 10 de mai sus, intr-un singur teren inregistrat in Cartea Funciara nr. 147348 Ploiesti, avand nr. cadastral 147348, in favoarea caruia au fost transmise dreptul de superficie si servitute asupra Drumului.

-Prin actul de dezlipire autentificat sub nr. 2765/04.11.2021 de SPN Optima Lex terenul inregistrat in Cartea Funciara nr. 147348 Ploiesti, avand nr. cadastral 147348, a fost dezlipit in doua loturi, in favoarea carora au fost transmise si dreptul de superficie si de servitute asupra Drumului:

-Lotul 1: terenul inregistrat in Cartea Funciara nr. 148063, nr. cadastral 148063

-Lotul 2: terenul inregistrat in Cartea Funciara nr. 148064, nr. cadastral 148064.

Avand in vedere ca terenul inregistrat in Cartea Funciara nr. 148063, nr. cadastral 148063 este detinut in prezent de PK White S.R.L., in temeiul contractului autentificat sub nr. 2140/30.05.2022 de SPN Optima Lex, rezulta ca si titularul PUZ-ului are dreptul de a folosi drumul in virtutea dreptului de servitute si de superficie pe care le are asupra Drumului.

Transport velo: Sunt propuse, la recomandarea Biroului Rutier al Politiei Municipiului Ploiesti, benzi de biciclete in lungul strazilor Ioachimescu si Semenici si pe zona pe care se propune conectarea acestora, care sa permita atat tranzitul est-vest (dinsore cartierul Lupeni spre zona Garii de sud) dar si realizarea unei conexiuni cu investitia propusa.

Transport public: Se propune amplasarea in apropierea accesului in centrul comercial a unei statii de autobuz si alta pe latura nordica a parcarii centrului comercial.

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 micsoareaza atat procentul de ocupare al terenului (de la 65% la 40%) si inaltimea maxima la UTR 2 etc.

Se propune extinderea edificabilului pentru construirea extinderii centrului comercial (dar cu micsoarea suprafetei UTR-ului) si extinderea UTR-ului de functiuni mixte – locuire, birouri, servicii si amplasare parcare multietajata, etc.

UTR S9.1.- 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 UTR-ului 1 aprobat prin PUZ anterior, respectiv micsoarea acestuia ca suprafata; mai exact acesta se va micsoara de la suprafata de 89660,00 mp la suprafata de 75836,00 mp.**

- schimbarea retragerilor fata de limitele UTR-ului si fata de limita de proprietate actuala;
- schimbarea formei edificabilului maxim de implementare a constructiilor, prin marirea acestuia in zona sudica.
- la acest moment in amplasament este construit si functional centrul comercial in baza PUZ-ului deja aprobat pe amplasament prin HCL 230 din 29.06.2020, acesta fiind format din 2 corpuri de cladire principale.
- prin actualul PUZ se doreste extinderea centrului comercial prin unificarea celor doua corpuri existente in zona de nord a UTR-ului si posibilitatea de a realiza alte 2 constructii in zona de sud a UTR-ului, cu destinatia de centru comercial si alimentatie publica, constructii ce se vor incadra in edificabilul nou propus prin prezentul PUZ si in cadru indicatorilor urbanistici. Cele 2 constructii noi vor fi amplasate in zona sudica a UTR-ului, conform plansei de Ilustrare urbanistica. Forma si pozitia exacta se va stabili la faza DTAC, cu incadrarea corpurilor noi propuse in indicatorii urbanistici aprobati si in edificabilul aprobat.

UTR S9.2. – ZONA MIXTA (locuire, birouri, servicii, alimentatie publica, spatii comerciale etc)

POT max=40%

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)

La cladirile la care nu se construiesc duplexuri la ultimul etaj se permite construirea unui etaj tehnic peste etajul 11, cu conditia de a nu depasi inaltimea maxima permisa de 45 m, regimul maxim de inaltime fiind S+P+11E+Etaj tehnic.

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

- schimbarea dimensiunilor si a formei UTR 2 aprobat prin PUZ anterior, respectiv marirea acestuia; Mai exact, la nord de UTR-ul de centru comercial, se doreste marirea UTR-ului S9.2. de zona mixta deja reglementat, dinspre est spre vest, pentru a permite construirea de noi corpuri de cladire cu functiune mixta. Suprafata UTR-ului se va extinde la o suprafata de 18350,00 mp de la 5733,00 mp.
- schimbarea retragerilor in raport cu limita de proprietate actuala si limita UTR;
- micșorarea procentului de ocupare al terenului (de la 65% la 40%) respectiv micșorarea înalțimii maxime, renunțându-se la accentul de înalțime de 60,0 m ; se permite la etajul 11 posibilitatea realizării de duplexuri, respectiv realizarea de apartamente construite pe doua niveluri pentru functiunea de locuire colectiva; la cladirile la care nu se construiesc duplexuri la ultimul etaj se permite construirea unui etaj tehnic peste etajul 11, cu conditia de a nu depasi inaltimea maxima permisa de 45 m, regimul maxim de inaltime fiind S+P+11E+Etaj tehnic.
- se detaliaza functiunile admise;
- se permit iesirile balcoanelor in afara edificabilelor, cu o distanta de maxim 2,0m, doar daca balcoanele se afla la o cota mai mare sau egala cu 3,0m de cota terenului amenajat.

- se propune o perdea de protecție în zona de nord a UTR-ului S9.2., cu lățimea de 3,0 m, cu plantarea arborilor și arbuștilor la 1,5 m de trotuar, conform locației menționate în Plansa de Reglementari.

Pentru Parcarea multietajată propusă se reglementează un regim de înălțime de S+P+4E, etajele putând fi decalate la jumătate de nivel sau nu, funcție de soluția optimă stabilită în fazele ulterioare de proiectare. Regim de înălțime maxim pentru parcare va fi de 15,0 m înălțime de la cota 0,00.

UTR S9.3. -ECHIPAMENTE EDILITARE

POT max=60%

CUT max=1.05

Înălțime max=6 m

Rh max = P

-se păstrează reglementarea indicatorilor UTR 3, conform PUZ aprobat inițial pe amplasament cu HCL nr. 230 din 29 iunie 2020; cu micșorarea RH max de la P+1E la Parter, cu posibilitatea de a realiza parter înalt.

- UTR-ul S9.3. este format din 3 suprafețe ce alcătuiesc suprafața totală de 912,0 mp. Cele 3 suprafețe se regăsesc pe plansa de Reglementari Urbanistice la nord de strada de legătură propusă. Cele 3 parcele sunt: parcela 1 în suprafața de 207,00 mp, parcela 2 în suprafața de 251,35 mp și parcela 3 în suprafața de 453,65 mp.

Bilanț Situația Propusă

BILANȚ EXISTENT/PROPUȘ									
	EXISTENT		PROPUȘ						
	SUPRAFAȚĂ TEREN CE A GENERAT DOCUMENTAȚIA P.U.Z. (101.600,00mp)		S9.1. S=75.836mp		S9.2. S=18.350mp		S9.3. S=912,00mp		Circulații S=6.502mp
	Suprafață	Procent	Suprafață	Procent	Suprafață	Procent	Suprafață	Procent	
Construcții (existente și propuse)	25.027,00 mp	24,63%	56.877,00mp	75%	7.340,00 mp	40%	547,20 mp	60%	
Teren amenajat/ platforme/ circulații	76.573,00 mp	75,37%	15.167,20mp	20%	4.587,50 mp	25%	182,40 mp	20%	
Spațiu verde amenajat în incintă	-		3.791,80mp	5%	6.422,50 mp	35%*	182,40 mp	20%	
Suprafața desfășurată	25.527,00 mp		91003,20mp		55.050,00 mp		957,60 mp		
P.O.T. maxim	24,63%		75%		40%		60%		
C.U.T. maxim	0,25		1.2		3		1.05		
Regim de înălțime maxim	P+Mz		P+M+1E+Etch (30.00m)		S+P+11E (45,00m)		P (6,00m)		
Total	101.600,00 mp	100%	75.836,00 mp	100%	18.350,00 mp	100%	912,00 mp	100%	6.502,00 mp 100%

*Se va asigura 35% din suprafața UTR-ului S9.2 de tip M ca spațiu verde amenajat, dar nu mai puțin de 2mp/locuitor

Pentru funcțiunea de locuire colectivă se permit duplexuri la ultimul etaj (etajul 11 este cu apartamente construite pe 2 niveluri, cu scara interioară)

La clădirile la care nu se construiesc duplexuri la ultimul etaj se permite construirea unui etaj tehnic peste etajul 11, cu condiția de a nu depăși înălțimea maximă permisă de 45 m, regimul maxim de înălțime fiind S+P+11E+Etaj tehnic

Se schimbă titulatura pentru UTR 1, UTR 2 și UTR 3 aprobate prin PUZ inițial, în UTR UTR S9.1, UTR S9.2, UTR S9.3.

Pentru evitarea oricărui dubiu, reglementările din UTR S9.1, S9.2, S9.3 sunt cele stabilite prin prezentul PUZ, care modifică punctual PUZ aprobat cu HCL nr. 230 din 29.06.2020

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 amplasarea de obiecte publicitare in incinta terenului studiat, cu inaltimi maxime de pana la 30,00m.

Se accepta amplasarea echipamentelor edilitare, obiectelor publicitare si a copertinelor in afara edificabilului.

Se permit iesirile balcoanelor in afara edificabilelor, cu o distanta de maxim 2,0m, doar daca balcoanele se afla la o cota mai mare sau egala cu 3,0m de cota terenului amenajat.

3.6. Dezvoltarea echiparii 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 oras.

De asemenea strada reglementată pentru legătura între strada Ioachimescu și strada Semeniciului va fi dotată cu rețele edilitare care să deservească atât zona de echipamente edilitare propusă, cât și locuințele individuale învecinate.

Se va prevedea o conductă cu alimentare cu apă din PEID De 160 mm cu legătura în strada Democratiei, vana de sectorizare cu legătura în conductă PEID De 200 mm din strada Lupeni. Astfel se poate asigura alimentarea cu apă potabilă atât din sursa Nord Gageni cât și din sursa Crangul lui Bot. Debitul de apă ce poate fi asigurat de rețea pentru alimentarea centrului comercial este de 10l/s, utilizatorul are obligația de a-și asigura presiunea și debitul de incendiu din interiorul proprietății prin intermediul unei gospodării proprii de apă, cu rezerva intangibilă de incendiu.

Pentru zona de alimentare individuală a imobilelor se poate realiza decât după recepția lucrărilor la rețele de apă și canalizare menajeră și pluvială de pe strada Andrei Ioachimescu, în prelungire spre strada Semeniciului.

Conducte pentru alimentarea cu apă potabilă

Se vor respecta prevederile din avizul nr. 83/2021 emis de către Apanova Ploiești. Pentru aviz a fost obținută prelungirea acestuia prin adresa 22005770 din 03.06.2022 emisă de către Apanova.

Avizul cu nr. 83/2021 a fost prelungit până în data 05.01.2024 conform adresei cu nr. 23000477/12.01.2023.

La elaborarea proiectului se vor respecta reglementările în vigoare SR 8591/1997 privind amplasarea de construcții și/sau instalații subterane noi față de rețelele de apă potabilă și canalizare existente pentru zonele de intersecție și/sau paralelism.

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.

Intregul imobilului este deja deservit de un racord de canalizare Beton Dn 800 mm ce deverseaza in canalizarea existenta pe strada Lupeni.

Avizul cu nr. 83/2021 a fost prelungit pana in data 05.01.2024 conform adresei cu nr. 23000477/12.01.2023.

Apele uzate pluviale de pe strazi, precum si cele uzate menajere rezultate de la imobilele blocuri ce urmeaza a se construi, se vor evacua prin rețeaua de canalizare ce se va construi pe strada de legatura, cu deversare in rețeaua existenta pe strada Lupeni.

Apele uzate menajere si pluviale rezultate de la imobilele ce urmeaza a se construi se vor evacua prin rețeaua interioara ce se construiește catre strada Lupeni.

Rețele de gaze naturale

Se vor respecta prevederile din avizul 316.109.849/ 16.03.2021. Se vor respecta distantele minime de siguranta in proiectarea viitoarelor obiective. A fost obtinut avizul 10573-317.636.754/16.06.2022 de la Distrigaz, prelungire la avizul initial, prin care s-a avizat de principiu PUZ-ul. Noile cladiri se vor amplasa/poza la o distanta de siguranta minima admisa pentru regimul de presiune medie, conform Ordin ANRE nr. 89/2018. Distanța de siguranta, exprimata in metri, se masoara in proiectie orizontala intre limitele exterioare ale generatoarelor conductelor si constructiile sau instalatiile subterane proiectate.

In zona de protectie si de siguranta se interzice executarea lucrarilor de orice natura fara aprobarea prealabila a operatorului de distributie gaze naturale.

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.

Conform Normei Tehnice (Ordin ANRE nr. 239/2019) este absolut obligatoriu sa se respecte distantele minime de siguranta: 1,0 m distanta pe orizontala intre un stalp al LEA 0,4 Kv si orice parte a cladirii; 7,0 m la traversarea drumului (distanta pe verticala intre conductorul inferior al LEA 0,4 Kv si partea carosabila a drumului); 5,0 m (distanta dintre cea mai apropiata fundatie sau priza de pamant ale LEA 0,4Kv si conducta de gaze subterana); 2,0 m (distanta intre cea mai apropiata fundatie sau priza de pamanat a oricarui stalp al LEA 0,4 Kv si conducta de apa/canalizare). Se interzice amenajarea de parcaje auto pe platforme in aer liber traversate de catre LEA 0,4Kv. Apropierea fata de cladiri se realizeaza in functie de categoria de pericol de incendiu a cladirii: fata de caldirile de categoriile A si B, distanta minima de apropiere intre axul LEA 0,4 Kv si peretele cladirii va fi de 1,5 ori inaltimea deasupra solului a celui mai inalt stalp din zona de apropiere etc. Pentru posturi de transformare, punctele de alimentare, cabine, zona de protectie este delimitata astfel: de suprafata construita, respectiv suprafata fundatiei atunci cand aceasta depaseste conturul cabinei metalice; pe laturile fara usi de acces si fara ferestre de ventilatie, la distanta de 3,0 m fata de latura de acces in post pentru transformator; la distanta de 1,5m fata de alte laturi cu usi.

Se vor pozitiona posturi de transformare in functie de necesitati in cadrul UTR-ului 3. In functie de solutia de echipare a viitoarei dezvoltari, aceste posturi se pot amplasa si in celelalte UTR-uri, conexiunea la rețeaua publica realizandu-se prin strada Andrei Ioachimescu pana la Strada Lupeni. Detalierea se realizeaza in faza DTAC si prin proiecte tehnice de specialitate.

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.

Pentru termoficare a fost obtinut si avizul Termo Ploiesti S.R.L. care mentioneaza ca lucrarile propuse nu au incidenta cu retele publice de termoficare.

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. Viitoarele obiective vor fi proiectate astfel incat sa nu se afecteze reseaua de telecomunicatii.

Salubritate

Deseurile vor fi colectate in baza unui contract semnat cu o firma de salubritate. Organizarea si colectarea deseurilor se va face la nivel de UTR S9.3., pe oricare din cele 3 parcele ce formeaza UTR-ul destinat echiparii edilitare. Se pot colecta si din locuri special amenajate in UTR S9.1. si UTR S9.2..

Instalatii telecomunicatii speciale

Studiu WGS 84 - DETERMINAREA ÎN SISTEMUL GEODEZIC WGS-84 A COORDONATELOR PUNCTELOR DE DETALIU a fost elaborat pentru documentatie si a fost obtinut avizul STS nr. 14575 din 22.11.2022 prin care lucrarea este avizata favorabil, iar STS detine in prximitatea zonei de interes retele de telecomunicatii speciale. S-au impus urmatoarele cerinte:

- Solicitarea unor noi avize pentru faza DTAC, amenajare acces si pentru bransamente de utilitati a obiectivului de investitii (apa, canal, energie electrica, gaze, telecomunicatii etc) sau redimensionarea celor existente, insotita de documentatiile specifice, cu mentiunea ca punctul de vedere al institutiei se poate nuanta sau modifica in functie de detaliile ce vor fi prezentate.
- Solicitarea unui nou aviz STS in cazul in care apar modificari la dcumentatia de urbanism prezentata.

3.7. Protecția mediului

Se vor lua in considerare toate masurile de protectie a mediului, pe baza specificatiilor din punctul de vedere al Agentiei pentru Protectia Mediului Prahova. Se pastreaza reglementarea initiala aprobata prin PUZ aprobat in 2020 si se vor amenaja spatii verzi si cu respectarea prevedrilor din R.G.U., minim 5% din suprafata terenului pentru UTR S9.1. – IS -centru comercial si asigurarea unui procent de 35% spatiu verde din suprafata terenului UTR S9.2. – Zona Mixta, cu asigurarea si a unui minim 2mp/locuitor.

Prezentul capitol este detaliat in Memoriul de specialitate intocmit de ing. Maria Iacob, in care sunt detaliate atat Problemele de mediu cat si Masurile luate pentru Protectia Mediului.

Efecte asupra mediului asociate cu perioada de implementare a planului
Activitățile de construcții aferente realizării funcțiunilor propuse conform PUZ care pot avea un impact potențial asupra mediului sunt:

- construcția imobilelor propuse;

- conexiunea cu rețeaua de căi de comunicații existente;
- depozitarea și transportul materialelor de construcții, inclusiv pământ, deșeuri rezultate din construcții;
- riscurile de accidente: deversări accidentale, incendii, etc

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 pământului din excavații 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.

CONCLUZII

Din analiza efectuată rezultă că obiectivele stabilite pentru implementarea PUZ „Modificare reglementări aprobate cu HCL nr. 230/29.06.2020, extindere centru comercial și construire funcțiuni mixte-locuințe colective și funcțiuni complementare, alimentație publică, parcare multietajată, amplasare totem și semnale publicitare, amenajare accese și căi de circulație pietonală și carosabilă, realizare rampă acces, spații verzi plantate” propus a fi implementat în municipiul Ploiești, Piața 1 Decembrie 1918, nr. 1, județul Prahova **vor avea un efect cumulativ pozitiv asupra obiectivelor relevante de mediu.**

Dezvoltarea în sistem mixt a amplasamentului studiat, coroborată cu investițiile în infrastructură aferente, va conduce la creșterea atractivității întregului areal pentru viitoare investiții și la creșterea ofertei de spații amenajate deschise publicului și însoțite de serviciile aferente (administrative, culturale, de sănătate, comerciale, etc.).

În contextul respectării măsurilor de prevenire/ reducere a poluării prevăzute și a respectării prevederilor legislației de mediu, se apreciază că impactul advers asupra mediului cauzat de implementarea PUZ în zona studiată și funcționarea planificată a obiectivelor propuse, cumulat cu realizarea obiectivelor de investiție propuse a se realiza în zonele învecinate conform planurilor/ proiectelor avizate va fi redus.

Impactul este sigur dar se anticipează niveluri care se vor menține în limitele condițiilor de mediu existente.

PUZ „Modificare reglementări aprobate cu HCL nr. 230/29.06.2020, extindere centru comercial și construire funcțiuni mixte-locuințe colective și funcțiuni complementare, alimentație publică, parcare multietajată, amplasare totem și semnale publicitare, amenajare accese și căi de circulație pietonală și carosabilă, realizare rampă acces, spații verzi plantate” propus a fi implementat în municipiul Ploiești, Piața 1 Decembrie 1918, nr. 1, județul Prahova, creează cadrul pentru o dezvoltare durabilă a zonei de amplasament, inclusiv din punct de vedere al protecției mediului, valorificând cadrul natural-antropizat al acesteia.

Conform **Deciziei Etapei de Incadrare nr. 3 din 30.01.2023** emisă de Agenția pentru Protecția Mediului Prahova, **nu este necesară evaluarea de mediu, nu necesită evaluare adecvată și se va supune adoptării fără aviz de mediu.**

Alimentarea cu apă a obiectivelor de investiție propuse a se realiza pe amplasament se va face prin bransament la rețeaua publică de distribuție a apei existentă în zona. La limita

terenului care a generat PUZ-ul se vor rezerva spatii pentru amplasarea caminelor de bransament. Evacuarea apelor uzate si a apelor pluviale : conform prevederilor Avizului emis de SC Apa Nova Ploiesti SA. Energia electrica: se va asigura prin extinderea instalatiilor de distributie existente in zona.

Titularul proiectelor propuse a se realiza pe amplasamentul studiat dupa apropbarea planului de catre autoritatea administratiei publice locale are obligatia solicitarii si obtinerii acordului de mediu in conformitate cu prevederile Legii nr. 292/2018 privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice si private asupra mediului.

Au fost obtinute avizele SEVESO : Primaria Comunei Brazi, avizul Favorabil nr.18 si avizul emis de Primaria Municipiului Ploiesti cu nr. 308607 din 04.11.2022, prin care suntem informati „ conform tabelului preluat din metodologia pentru stabilirea distantelor adecvate fata de sursele potentiale de risc din cadrul amplasamentelor care se incadreaza in prevderile Legii nr. 59/2016 privind controlul asupra pericolelor de accident major in care sunt implicate substante periculoase in activitatile de amenajarea teritoriului si urbanism (Raportul de securitate Petrotel Lukoil revizuit 10.2022 si Tabel cu scenariile de accident major cu efecte in afara amplasamentului Petrotel Lukoil din 10.2022), amplasamentul se incadreaza in zona IV cu frecventa de 10^{-7} (tabel 1- Matrice de compatibilitate teritoriala cu alternativa construita) fiind permise constructii de tipul A, B, C, D. Conform art 10 din Ordin 3710/1212/99/2017 sunt permise toate categoriile de zone functionale si toate categoriile de constructii.

3.8. Obiective de utilitate publica

In vederea realizarii obiectivelor de investitii este reglementat, pentru realizarea accesului din strada Democratiei a Obiectivelor de Utilitate Publica nr. 2 si 3 iar pentru crearea legaturii intre Strada Andrei Ioachimescu si Strada Semenicolui a Obiectivului de Utilitate Publica nr. 1, conform plansei de Regim Juridic si Circulatia Terenurilor.

TABEL OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ		IMPORTANȚĂ
OUP nr. 1	Realizare legatura Strada Andrei Ioachimescu si Strada Semenicolui	importantă locala
OUP nr. 2	Realizare acces si extindere intersectie - magazin Lidl, hipermarket Kaufland - Teren PK PRAHOVA VALUE CENTRE SRL	importantă locala

OUP nr. 3	Realizare acces si extindere intersectie - magazin Lidl	importantă 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 6495,08 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

***OUP** = obiectiv de utilitate publica

3.9. Implementarea cerintelor din avizul de oportunitate

In urma sedintei din data de 21.02.2022, Comisia Tehnica de Amenajare a Teritoriului a impus mai multe conditii de respectat la faza PUZ, ce vor fi descrise mai jos si modalitatea in care acestea au fost implementate:

-La solicitarea: „*Sa se reduca titlul proiectului*”, proiectantul a modificat titlul de la „Plan urbanistic zonal pentru modificare reglementari aprobate cu H.C.L. nr. 230 din 29.06. 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, in „Plan urbanistic zonal pentru modificare reglementari aprobate cu H.C.L. nr. 230 din 29.06. 2020, extindere centru comercial si construire functiuni mixte - locuinte colective si functiuni complementare, alimentatie publica, parcare multietajata”. Acasta modificare a fost realizata in intreaga documentatie, piese scrise si piese desenate.

- La solicitarea: „*Sa prezinte aviz SEVESO*”, proiectantul a obtinut avizele SEVESO urmatoare: Avizul SEVESO de la Primaria Comunei Brazi, avizul Favorabil nr.18 transmis cu adresa nr. 19662/14.09.2022 prin care se mentiona ca se acorda Avizul favorabil pentru obiectivul PUZ. Avizul emis de Primaria Municipiului Ploiesti cu nr. 308607 din 04.11.2022, prin care suntem informati ca in urma sedintei Comisiei pentru stabilirea compatibilitatilor teritoriale in jurul amplasamentelor de tip Seveso din cadrul Primariei Mun. Ploiesti, conform documentatiei depuse in vederea obtinerii avizului Seveso ce intra sub incidenta rafinarii Petrotel Lukoil, pentru imobilul teren si/sau constructii situat in Piata 1 Decembrie 1918 nr. 1 se concluzioneaza urmatoarele: „conform tabelului preluat din metodologia pentru stabilirea distantelor adecvate fata de sursele potentiale de risc din cadrul amplasamentelor care se incadreaza in prevederile Legii nr. 59/2016 privind controlul asupra pericolelor de accident major in care sunt implicate substante periculoase in activitatile de amenajarea teritoriului si urbanism (Raportul de securitate Petrotel Lukoil revizuit 10.2022 si Tabel cu scenariile de accident major cu efecte in afara amplasamentului Petrotel Lukoil din 10.2022), **amplasamentul se incadreaza in zona IV cu frecventa de 10 -7** (tabel 1- Matrice de compatibilitate teritoriala cu alternativa construita) **fiind**

permise constructii de tipul A, B, C, D. Conform art 10 din Ordin 3710/1212/99/2017 sunt permise toate categoriile de zone functionale si toate categoriile de constructii.

-La solicitarea: „*Sa prezinte o noua strada care detine posibilitatea de acces – la 4 fire, cu legatura la rețeaua principala de strazi*” mentionam ca proiectul a preluat din PUZ aprobat cu H.C.L. nr. 230 din 29.06. 2020 propunerea de a realiza o strada de legatura intre Strada Lupeni si Strada Democratiei. Strada va avea latime de 6,0 m carosabil, pista de biciclete de 1,0 m latime de o parte si de alta si trotuare de 1,5 m. Aceasta strada asigura accesul la strada Democratiei ce are 4 fire. Strada este prezentata pe toate plansele de propunere: Reglementari Urbanistice, Ilustrare urbanistica etc si e descrisa in Memoriu (pag. 36) si RLU.

- La solicitarea: „*Sa rezolve accesele si parcare etajata*” mentionam ca in cadrul proiectului accesele au fost rezolvate astfel: a fost amenajat accesul la centrul comercial din strada Democratiei la sol, conform PUZ aprobat cu H.C.L. nr. 230 din 29.06. 2020 si autorizatiilor emise, a fost amenajata rampa de acces de pe actualul pasaj Democratiei ce se va pastra in forma deja executata. A fost amenajata Strada Andrei Iacobescu conform prevederilor din PUZ aprobat si a fost executata strada de legatura intre strada Lupeni si Strada Democratiei, de pe care a fost amenajat accesul la zona de aprovizionare a centrului comercial. Odata cu aprobarea prezentului PUZ, se vor amenaja si accese la locuintele colective ce se doresc construite din strada de legatura. Pentru accesul la parcare supraetajata, se va pastra profilul si configurarea drumului de incinta pe care exista drept de servitute conform contractul de constituire a unui drept de servitute si de superficie autentificat sub nr. 2593/29.12.2020 autentificat de SPN – Optima Lex si mentiunilor din prezentul Memoriu la pagina 37-38. Pentru Parcare multietajata propusa se reglementeaza un regim de inaltime de S+P+4E, etajele putand fi decalate la jumătate de nivel sau nu, functie de solutia optima stabilita in fazele ulterioare de proiectare, fara depasirea unei inaltime maxime de 15,0m (se permite etaj tehnic suplimentar).

-La solicitarea: „*Sa prezinte studiu de circulatie cu accesul la Lidl*”, va mentionam ca acesta este depus la dosarul de avizare- Studiu de impact asupra traficului pentru PUZ, intocmit de catre Urban Trafic SRL prin ing. Eugen Ionescu si Ing. Adrian Vilcan si in baza lui a fost obtinut avizul de la Comisia de Circulatie nr. SMTU nr. 1196/07.07.2022 si avizul IPJ Prahova nr. 324311/13.06.2022, depuse la dosar.

- La solicitarea: ” *Pentru imobilul reglementat se va prezenta plan suport topo actualizat vizat de Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Prahova*”, va mentionam ca a fost obtinut aviz de la OCPI cu PROCES VERBAL DE RECEPTIE 1335 / 2023 si plan anexa, suport pentru elaborare si avizare PUZ.

- La solicitarea: „*in situatia existenta se vor integra reglementarile din toate documentatiile PUD si PUZ aprobate*”, acestea au fost implementate, prin preluarea reglementarilor din PUZ-ul aprobat si cele aferente PUZ-ului aprobat prin care s-a realizat magazinul Lidl.

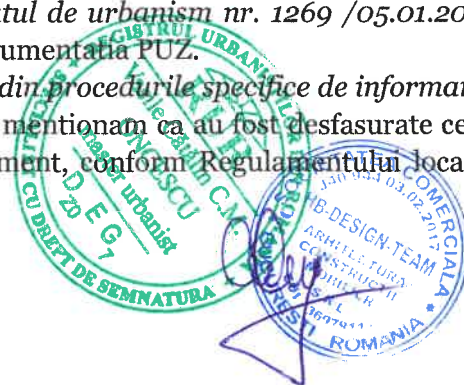
- La solicitarea: „*se vor defini zonele de protectie pentru rețelele tehnico-edilitare*”, acestea au fost mentionate in plansa de Reglementari edilitare si in Memoriul actual, daca a fost cazul.

-La solicitarea:”*se vor preciza zonele de reglementare si distantele aferente acestora fata de caile de comunicatie*”, acestea au fost marcate pe plansa de Regelementari Urbanistice si mentionate in partile scrise.

- La solicitarea: „*Costurile investitiei si care privesc absolut toate lucrarile de constructii si amenajari ce urmeaza a fi efectuate pentru realizarea obiectivului (cladiri, drumuri, utilitati, spatii verzi, etc.) vor fi suportate in totalitate de beneficiar*”.

- La solicitarea: „*Se vor prelua, daca este cazul, propunerile din Planul de Mobilitate Urbana Durabila*”, mentionam ca nu este cazul.

- La solicitarea :” se va propune cel puțin un trotuar de 1,50 m pentru acces pietonal”, va mentionam ca pentru strada de legatura sunt propuse trotuare de 1,5 m latime iar in incinta centrului comercial sunt propuse trotuare pentru pietoni.
- La solicitarea: „Prezentarea echiparii tehnico-edilitare”, mentionam ca aceasta a fost prezentata in plansa de Reglementari edilitare si in Memoriul PUZ, o parte din lucrari fiind deja realizate odata cu darea in functiune a centrului comercial.
- La solicitarea: „Se vor mentiona daca este cazul capacitatile de transport admise”, acestea au fost reglementate prin Regulament, cu respectarea avizelor de la Comisia de Circulatie si IPJ Prahova.
- La solicitarea „ Avize si acorduri – conform certificatul de urbanism nr. 1269 /05.01.2021”, acestea au fost obtinute si sunt prezentate anexate la documentatia PUZ.
- La solicitarea: ” obligatiile initiatorului PUZ ce deriva din procedurile specifice de informare si consultare a publicului- se vor respecta obligatiile „ va mentionam ca au fost desfasurate cele 2 proceduri de consultare a publicului pana la acest moment, conform Regulamentului local de informare si consultare a publicului.



CAPITOLUL 4:

4. CONCLUZII -MASURI IN CONTINUARE

4.1. Inscrierea dezvoltarii urbanistice propuse in PUG

4.1.1. 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/ plan urbanistic zonal propune ca strategie de dezvoltare urbană, mentinerea reglementarilor aprobate prin PUZ anterior intocmit 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 in 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.

4.1.2. 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 in vigoare prin documentatia actuala și alte documentații asemănătoare din zonă, propunerea de dezvoltare este întocmită astfel încât să aduca un plus valoare intregii 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 orasului, 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.

4.1.3. Amplasarea fata de vecinatati - Elemente de concept

Pe terenuri se vor realiza un centru comercial și un ansamblu mixt (cu locuințe colective, birouri, cu spatii destinate serviciilor la parter , alimentare publica etc) si o parcare multietajata, dar si echipare edilitara pentru intreg ansamblul. În vederea funcționării acestor obiective de investiții se vor realiza interventii atat pe terenurile proprietate privată cat si pe terenuri proprietate publica ale Municipiului Ploiești, lucrări de dezvoltare a infrastructurii rutiere daca este cazul și de modernizare a infrastructurii edilitare. Proiectul va putea fi realizat etapizat, in functie de dorintele investitorului si cerintele primariei.

Prin investitia dorita se propune crearea unul pol comercial de importanta locala care va deservi toata partea de sud a orasului. Acest pol comercial format din magazinele Kaufland, LIDL si Centrul Comercial va genera dezvoltarea si reconversia intregii zone si atragerea de noi investitori pentru revitalizarea zonei industriale de sud a Municipiului Ploiesti, care in prezent reprezinta un tesut poluat si neadaptat cerintelor locuitorilor orasului. Ansamblul de locuințe colective reprezinta o functiune complementara a centrului comercial si va fi amplasat în zona de nord a terenului, in imediata vecinatate a tesutului de locuinte existent.

Indicatorii de urbanism propuși nu se modifica fata de vechea reglementare din PUZ –ul aprobat exceptie facand procentul de ocupare al terenului pentru UTR S9.2., care se reduce de la 65% la 40% si reducerea nivelului de inaltime maxima, respectiv aceasta se micsoreaza in cazul UTR-ului nr 2, prin renuntarea la accentul de inaltime de 60,0m, permitandu-se inaltime maxime de 45,0m si se majoreaza procentul minim de spatii verzi la 35% .

Se propune o perdea de protectie in zona de nord a UTR-ului S9.2., cu latimea de 3,0 m , cu plantarea arborilor si arbustilor la 1,5 m de trotuar, conform locatiei mentionata in Plansa de Reglementari.

Concluzionand, pe terenurile delimitate în planurile anexate, se propune modificarea reglementarilor aprobate cu H.C.L. nr. 230 din 29 iunie 2020 prin extinderea edificabilului centrului comercial si extinderea UTR-ului aferent functiunilor mixte – locuire, birouri, servicii/functiuni complementare.

Se vor remodela accesele, conform avizelor solicitate prin Certificatul de Urbanism. In vederea realizarii investitiei vor fi necesare si lucrari conexe, precum amenajarea in plus a incintei cu circulatii carosabile si pietonale, amenajarea cu parcare, amenajarea spatiilor verzi, bransarea la utilitati sau redimensionarea acestora daca 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 S9.1.- 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 UTR -ului aprobat prin PUZ anterior, respectiv micsorarea acestuia ca suprafata; mai exact acesta se va micsora de la suprafata de 89660,00 mp la suprafata de 75836,00 mp.
- schimbarea retragerilor fata de limitele UTR-ului si fata de limita de proprietate actuala;
- schimbarea formei edificabilului maxim de implementare a constructiilor, prin marirea acestuia in zona sudica.
- la acest moment in amplasament este construit si functional centrul comercial in baza PUZ-ului deja aprobat pe amplasament prin HCL 230 din 29.06.2020, acesta fiind format din 2 corpuri de cladire principale.
- prin actualul PUZ se doreste extinderea centrului comercial prin unificarea celor doua corpuri existente in zona de nord a UTR-ului si posibilitatea de a realiza alte 2 constructii in zona de sud a UTR-ului, cu destinatia de centru comercial si alimentatie publica, constructii ce se vor incadra in edificabilul nou propus prin prezentul PUZ si in cadru indicatorilor urbanistici. Cele 2 constructii noi vor fi amplasate in zona sudica a UTR-ului, conform plansei de Ilustrare urbanistica. Forma si pozitia exacta se va stabili la faza DTAC, cu incadrarea corpurilor noi propuse in indicatorii urbanistici aprobati si in edificabilul aprobat.

UTR S9.2. – ZONA MIXTA (locuire, birouri, servicii, alimentatie publica, spatii comerciale etc)

POT max=40%

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)

La cladirile la care nu se construiesc duplexuri la ultimul etaj se permite construirea unui etaj tehnic peste etajul 11, cu conditia de a nu depasi inaltimea maxima permisa de 45 m, regimul maxim de inaltime fiind S+P+11E+Etaj tehnic.

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

- schimbarea dimensiunilor si a formei UTR 2 aprobat prin PUZ anterior, respectiv marirea acestuia; Mai exact, la nord de UTR-ul de centru comercial, se doreste marirea UTR-ului de zona mixta deja reglementat, dinspre est spre vest, pentru a permite construirea de noi corpuri de cladire cu functiune mixta. Suprafata UTR-ului se va extinde la o suprafata de 18350,00 mp de la 5733,00 mp.
- schimbarea retragerilor in raport cu limita de proprietate actuala si limita UTR;
- micsorarea procentului de ocupare al terenului (de la 65% la 40%) respectiv micsorarea inaltimei maxime, renuntandu-se la accentul de inaltime de 60,0 m ; se permite la etajul 11 posibilitatea realizarii de duplexuri, respectiv realizarea de apartamente construite pe doua niveluri pentru functiunea de locuire colectiva; la cladirile la care nu se construiesc duplexuri la ultimul etaj se permite construirea

unui etaj tehnic peste etajul 11, cu conditia de a nu depasi inaltimea maxima permisa de 45 m, regimul maxim de inaltime fiind S+P+11E+Etaj tehnic.

- se detaliaza functiunile admise;
- se permit iesirile balcoanelor in afara edificabilelor, cu o distanta de maxim 2,0m, doar daca balcoanele se afla la o cota mai mare sau egala cu 3,0m de cota terenului amenajat.
- se propune o perdea de protectie in zona de nord a UTR-ului S9.2., cu latimea de 3,0 m , cu plantarea arborilor si arbustilor la 1,5 m de trotuar, conform locatiei mentionata in Plansa de Reglementari.

Pentru Parcarea multietajata propusa se reglementeaza un regim de inaltime de S+P+4E, etajele putand fi decalate la jumatate de nivel sau nu, functie de solutia optima stabilita in fazele ulterioare de proiectare. Regim de inaltime maxim pentru parcare va fi de 15,0 m inaltime de la cota 0,00.

UTR S9.3. -ECHIPAMENTE EDILITARE

POT max=60%

CUT max=1.05

Inaltime max=6 m

Rh max = P

-se pastreaza reglementarea indicatorilor UTR 3. conform PUZ aprobat initial pe amplasament cu HCL nr. 230 din 29 iunie 2020, cu micsorarea RH max de la P+1E la Parter, cu posibilitatea de a realiza parter inalt.

- UTR-ul S9.3. este format din 3 suprafete ce alcatuiesc suprafata totala de 912,0 mp. Cele 3 suprafete se regasesc pe plansa de Reglementari Urbanistice la nord de strada de legatura propusa. Cele 3 parcele sunt: parcela 1 in suprafata de 207,00 mp, parcela 2 in suprafata de 251,35 mp si parcela 3 in suprafata de 453,65 mp.

Se schimba titulara UTR-urilor aprobate prin PUZ initial, din UTR 1, UTR 2 si UTR 3 in UTR S9.1., UTR S9.2, UTR S9.3.

Pentru evitarea oricarui dubiu, reglementarile din UTR S9.1, S9.2, S9.3 sunt cele stabilite prin prezentul PUZ, care modifica punctual PUZ aprobat cu HCL nr. 230 din 29.06.2020.

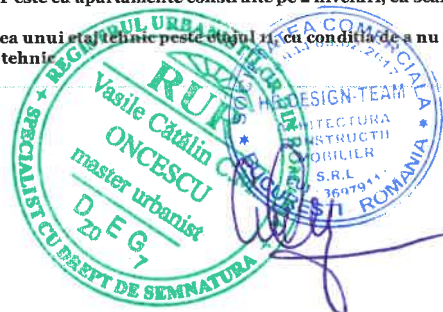
BILANT PROPOS

BILANȚ EXISTENT/PROPUȘ									
	EXISTENT		PROPUȘ						
	SUPRAFAȚĂ TEREN CE A GENERAT DOCUMENTAȚIA P.U.Z. (101.600,00mp)		S9.1. S=75.836mp		S9.2. S=18.350mp		S9.3. S=912,00mp		Circulații S=6.502mp
	Suprafață	Procent	Suprafață	Procent	Suprafață	Procent	Suprafață	Procent	
Construcții (existente și propuse)	25.027,00 mp	24,63%	56.877,00mp	75%	7.340,00 mp	40%	547,20 mp	60%	
Teren amenajat/ platforme/ circulații	76.573,00 mp	75,37%	15.167,20mp	20%	4.587,50 mp	25%	182,40 mp	20%	
Spațiu verde amenajat în incintă	-		3.791,80mp	5%	6.422,50 mp	35%*	182,40 mp	20%	
Suprafața desfașurată	25.527,00 mp		91003,20mp		55.050,00 mp		957,60 mp		
P.O.T. maxim	24,63%		75%		40%		60%		
C.U.T. maxim	0,25		1.2		3		1.05		
Regim de înălțime maxim	P+Mz		P+M+1E+Etch (30,00m)		S+P+11E (45,00m)		P (6,00m)		
Total	101.600,00 mp	100%	75.836,00 mp	100%	18.350,00 mp	100%	912,00 mp	100%	6.502,00 mp 100%

*Se va asigura 35% din suprafața UTR ului S9.2 de tip M ca spațiu verde amenajat, dar nu mai puțin de 2mp/locuitor

Pentru funcțiunea de locuire colectivă se permit duplexuri la ultimul etaj (etajul 11 este cu apartamente construite pe 2 niveluri, cu scara interioară)

La clădirile la care nu se construiesc duplexuri la ultimul etaj se permite construirea unui etaj tehnic peste etajul 11, cu condiția de a nu depăși înălțimea maximă permisă de 45 m, regimul maxim de înălțime fiind S+P+11E+Etaj tehnic



4.2. Priorități de intervenție

Principalele priorități de intervenție vor fi:

- Realizarea extinderii centrului comercial
- Realizarea extinderii ansamblului mixt- locuințe colective
- Realizarea infrastructurii de transport rutier și pietonală aferentă
- Executarea de lucrări de infrastructură edilitară necesare.

Nu este necesară elaborarea de PUD-uri.

4.3. Aprecieri ale elaboratorului PUZ asupra propunerilor

4.3.1. 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-ul 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, parcuri, 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 prezenta masivă (volumetric și funcțional) a unui fond construit industrial. Extinderea zonei mixte vine să răspundă unei cereri de rezidențial și/sau birouri.

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

4.3.2. 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);
- împrejurimi dacă este cazul;
- realizarea de accese, rampe;
- etc.

5. Măsurile 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 în instituțiile ce analizează, avizează și aprobă documentațiile necesare obținerii și implementării investiției;

Întocmit,

Master Urb. Olga VĂLUȘESCU

Urb. Diplomat Lavinia Elena OTELEA

Verificat,

Master Urb. Catalin ONCESCU

