



s.c. **W E S T E R N O U T D O O R** s.r.l.



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

MEMORIU TEHNIC STUDIU DE OPORTUNITATE PROIECT PIATA 1 DECEMBRIE 1918 NR. 1 MUNICIPIUL PLOIESTI, JUDETUL PRAHOVA

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

ADRESA: PIATA 1 DECEMBRIE 1918, NR.1, MUNICIPIUL PLOIESTI, JUDETUL PRAHOVA

INITIATOR: S.C. PK GREEN S.R.L.

PROIECTANT DE SPECIALITATE : S.C. WESTERN OUTDOOR S.R.L.

DATA AUGUST 2018

STUDIU DE OPORTUNITATE, Piața 1 decembrie 1918 nr.1, Municipiul Ploiești, județul Prahova,
Foaie de capăt, Foaie de semnături, Borderou, REV.2, aug. 2018,





S.C. WESTERN OUTDOOR S.R.L.



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

Studiu de Oportunitate, proiect PIATA 1 DECEMBIE 1918 NR. 1 MUNICIPIUL PLOIESTI, JUDETUL PRAHOVA

*PENTRU SCHIMBARE FUNCTIUNE INDUSTRIALA CONFORM UTR S9-1p ÎN
FUNCTIUNI COMERCIALE ȘI SERVICII-IS, DE LOCUINȚE COLECTIVE-LI SI
FUNCTIUNI EDILITARE-TE, PENTRU CONSTRUIRE CENTRU COMERCIAL,
LOCUIRE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, AMENAJARE ȘI CONSTRUIRE
ZONE TEHNICE, AMENAJARE PARCĂRI, AMENAJAREA INCINTEI CU SPAȚII
VERZI ȘI PLANTATE, ALEI CAROSABILE ȘI PIETONALE, PLATFORME,
ÎMPREJMUIRE, AMPLASARE SEMNALE PUBLICITARE, BRANȘAMENTE
UTILITĂȚI (APĂ, CANALIZARE, GAZE NATURALE, ENERGIE ELECTRICĂ),
ORGANIZARE DE ȘANTIER, AMENAJARE ACCESURI (ACCESURI DIN STRĂZILE
EXISTENTE, RACORDARE LA PASAJUL RUTIER EXISTENT,
RAMPE/PASARELE, ETC*

BORDEROU

PIESE SCRISE:

Foaie de semnături

Memoriu tehnic

Certificat de urbanism emis de către Primăria Municipiului Ploiești sub nr. 408 din 26.03.2018.

Antecontract de vânzare-cumpărare, încheiat în data de 02.02.2017, între **UPETROM 1 MAI S.A.** și **S.C. UPETROM 1 MAI TRADING S.R.L.** și **PK Green S.R.L.**

Extrase de carte funciara, terenuri proprietate **S.C. UPETROM 1 MAI S.A.** și **S.C. UPETROM 1 MAI TRADING S.R.L.**, numerele cadastrale: 134308, 134309, 124723, 134484, 143158, 142803, 136360, 134485, 123048, respectiv 136041, 136048, 136040 136044.

PIESE DESENATE:

S.O. 1	Plan avizat OCPI	scara 1:10000
S.O. 2	Încadrare în prevederile P.U.G. Mun. Ploiești, HCL nr.209/1999	scara 1:10000
S.O. 3	Plan topografic-cadastral	scara 1:1000
S.O. 4	Situația existentă, Ocuparea terenurilor și circulații	scara 1:1000
S.O. 5	Reglementări Urbanistice, Concept	scara 1:1000
S.O. 6	Ilustrare urbanistică 1, Concept	
S.O. 7	Ilustrare urbanistică 2, Concept	

STUDIU DE OPORTUNITATE, Piața 1 decembrie 1918 nr.1, Municipiul Ploiești, județul Prahova,
Foaie de capăt, Foaie de semnături, Borderou, REV.2, aug. 2018,





S.C. WESTERN OUTDOOR S.R.L.



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

Studiu de Oportunitate, proiect PIATA 1 DECEMBRIE 1918 NR. 1 MUNICIPIUL PLOIESTI, JUDETUL PRAHOVA

*PENTRU SCHIMBARE FUNCTIUNE INDUSTRIALA CONFORM UTR S9-1p ÎN
FUNCTIUNI COMERCIALE ȘI SERVICII-IS, DE LOCUINȚE COLECTIVE-LI SI
FUNCTIUNI EDILITARE-TE, PENTRU CONSTRUIRE CENTRU COMERCIAL,
LOCUIRE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, AMENAJARE ȘI CONSTRUIRE
ZONE TEHNICE, AMENAJARE PARCĂRI, AMENAJAREA INCINTEI CU SPAȚII
VERZI ȘI PLANTATE, ALEI CAROSABILE ȘI PIETONALE, PLATFORME,
ÎMPREJMUIRE, AMPLASARE SEMNALE PUBLICITARE, BRANȘAMENTE
UTILITĂȚI (APĂ, CANALIZARE, GAZE NATURALE, ENERGIE ELECTRICĂ),
ORGANIZARE DE ȘANTIER, AMENAJARE ACCESURI (ACCESURI DIN STRĂZILE
EXISTENTE, RACORDARE LA PASAJUL RUTIER EXISTENT,
RAMPE/PASARELE, ETC*

ADRESA: PIATA 1 DECEMBRIE 1918, NR.1, MUNICIPIUL PLOIESTI, JUDETUL PRAHOVA

INITIATOR: S.C. PK GREEN S.R.L.

PROIECTANT DE SPECIALITATE : S.C. WESTERN OUTDOOR S.R.L.

DATA AUGUST 2018

LISTA SI SEMNATURILE PROIECTANTILOR

PROIECTANTI DE SPECIALITATE URBANISM

SC WESTERN OUTDOOR SRL

DIRECTOR : ARH. SORIN GABREA

SEF PROIECT: ARH. BOGDAN BRANESCU

PROIECTAT: ARH. BOGDAN BRANESCU



STUDIU DE OPORTUNITATE, Piața 1 decembrie 1918 nr.1, Municipiul Ploiești, Județul Prahova,
Foaie de capăt, Foaie de semnături, Borderou, REV.2, aug. 2018,





S.C. WESTERN OUTDOOR S.R.L.



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

MEMORIU TEHNIC

STUDIU DE OPORTUNITATE

PROIECT PIATA 1 DECEMBIE 1918 NR. 1

MUNICIPIUL PLOIESTI, JUDETUL PRAHOVA

PENTRU SCHIMBARE FUNCȚIUNE INDUSTRIALA CONFORM UTR S9-1p ÎN FUNCȚIUNI COMERCIALE ȘI SERVICII-IS, DE LOCUINȚE COLECTIVE-LI SI FUNCȚIUNI EDILITARE-TE, PENTRU CONSTRUIRE CENTRU COMERCIAL, LOCUIRE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, AMENAJARE ȘI CONSTRUIRE ZONE TEHNICE, AMENAJARE PARCĂRI, AMENAJAREA INCINTEI CU SPAȚII VERZI ȘI PLANTATE, ALEI CAROSABILE ȘI PIETONALE, PLATFORME, ÎMPREJMUIRE, AMPLASARE SEMNALE PUBLICITARE, BRANȘAMENTE UTILITĂȚI (APĂ, CANALIZARE, GAZE NATURALE, ENERGIE ELECTRICĂ), ORGANIZARE DE ȘANTIER, AMENAJARE ACCESURI (ACCESURI DIN STRĂZILE EXISTENTE, RACORDARE LA PASAJUL RUTIER EXISTENT, RAMPE/PASARELE, ETC



STUDIU DE OPORTUNITATE, Piața 1 decembrie 1918 nr.1, Municipiul Ploiești, județul Prahova,

Memoriu tehnic, REV.4, aug 2018,





S.C. WESTERN OUTDOOR S.R.L.



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

Cuprins

CAPITOLUL 1 - INTRODUCERE:	3
1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI:	3
1.2. DATE DE IDENTIFICARE A IMOBILULUI CARE A GENERAT PROIECTUL:	3
1.3. OBIECTUL STUDIULUI DE OPORTUNITATE:	5
1.4. SURSE DOCUMENTARE:	5
CAPITOLUL 2:	6
STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII ZONEI	6
CAPITOLUL 3: PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA	8
3.1. Prevederi ale PUG:	8
3.2. Documentații de urbanism aprobate în zona:	9
3.3. Dezvoltarea circulației:	9
3.4. Zonificare funcțională:	10
3.5. Consecințele economice și sociale:	10
3.6. Dezvoltarea echipării edilitare:	11
3.7. Obiective de utilitate publică:	11
3.8. Categoriile de costuri	11
CAPITOLUL 4: STRATEGIE DE DEZVOLTARE URBANA	11
4.1. Strategie de dezvoltare urbana:	11
4.2. Prognoza de compoziție urbana	12



S.C. WESTERN OUTDOOR S.R.L.



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

CAPITOLUL 1 - INTRODUCERE:

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI:

Denumirea lucrării: Plan Urbanistic Zonal “PIATA 1 DECEMBIE 1918 NR. 1, MUNICIPIUL PLOIEȘTI, JUDEȚUL PRAHOVA” – faza Studiu de Oportunitate

Inițiator: S.C. PK .Green S.R.L.
Proiectant: S.C. WESTERN OUTDOOR S.R.L.

1.2. DATE DE IDENTIFICARE A IMOBILULUI CARE A GENERAT PROIECTUL:

Încadrare în zonă:



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

Terenurile ce generează studiul de oportunitate se învecinează pe latura de Est cu strada Lupeni și principalul drum uzinal din cadrul platformei industriale, la Sud cu terenurile Căii Ferate și cu hipermarketul Kaufland (ce a făcut parte din aceeași platformă industrială), la Vest cu viaductul ce leagă bulevardul București cu strada Democrației, cu Secția 4 politie și cu sediul

Institutului Național de Cercetare Dezvoltare pentru Utilaj Petrolier (ambele au făcut parte platforma industrială), la nord cu străzile Semenici și Andrei Ioachimescu.





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



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

Date referitoare la proprietatea imobiliara:

Terenurile ce generează studiul de oportunitate sunt terenuri proprietate privată a S.C. UPETROM 1 MAI S.A. și a S.C. UPETROM 1 MAI TRADING S.R.L., fiind identificate, după cum urmează:

1. număr cadastral 134308 în suprafață de 11.075,00 m², proprietate a SC UPETROM 1 MAI S.A;
2. număr cadastral 124723 în suprafață de 18.277,00 m² (măsurată 18.328,00 m²), proprietate a SC UPETROM 1 MAI S.A;
3. număr cadastral 134484 în suprafață de 808,00 m², proprietate a S.C. UPETROM 1 MAI S.A;
4. număr cadastral 123048 în suprafață de 7.535,00 m², proprietate a S.C. UPETROM 1 MAI S.A;
5. număr cadastral 134309 în suprafață de 2.172,00 m², proprietate a S.C. UPETROM 1 MAI S.A;
6. număr cadastral 136041 în suprafață de 6.562,00 m², proprietate a S.C. UPETROM 1 MAI TRADING SRL;
7. număr cadastral 136048 în suprafață de 8.522,00 m², proprietate a S.C. UPETROM 1 MAI TRADING SRL;
8. număr cadastral 136040 în suprafață de 17.891,00 m² (măsurată 17.898,00 m²), proprietate a S.C. UPETROM 1 MAI TRADING S.R.L.;
9. număr cadastral 143158 în suprafață de 5.112,00 m², proprietate a S.C. UPETROM 1 MAI S.A.;
10. număr cadastral 142803 în suprafață de 3.166,00 m², proprietate a SC UPETROM 1 MAI S.A.;
11. număr cadastral 136044 în suprafață de 6.120,00 m² (măsurată 6.093,00 m²), proprietate a S.C. UPETROM 1 MAI TRADING S.R.L.;
12. număr cadastral 136360 în suprafață de 5.320,00 m² (măsurată 5.319,00 m²), proprietate a S.C. UPETROM 1 MAI S.A.;
13. număr cadastral 134485 în suprafață de 17.973,00 m², proprietate a S.C. UPETROM 1 MAI S.A.;

În vederea demarării prezentului studiu s-a emis certificatul de urbanism nr. 408 din 26.03.2018, pentru cele 13 imobile proprietate a S.C. UPETROM 1 MAI S.A. și S.C. UPETROM 1 MAI TRADING S.R.L., în suprafața totală, măsurată, de 110.563 m². Din această suprafață, un teren 8964 m² (4079,50 m² din terenul cu nr. cadastral 136044 și 4885,00 m² din terenul cu nr. cadastral 136048), este obiectul unui Plan Urbanistic Zonal „pentru Schimbare funcțiune zona pentru construire parc comercial, Piața 1 Decembrie 1918, nr. 1, Municipiul Ploiești”, aprobat cu Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Ploiești nr. 300 din 31.07.2018. Prezentul studiu de oportunitate este întocmit pentru o suprafață de teren, măsurată, de 101602 m² ce va rezulta din comasarea parcelelor menționate.

Categoria de folosința a terenurilor:

Terenul și clădirile sunt proprietate privată a S.C. UPETROM 1 MAI S.A. și S.C. UPETROM 1 MAI TRADING S.R.L., terenurile fiind încadrate în categoria curți-construcții.





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



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

1.3. OBIECTUL STUDIULUI DE OPORTUNITATE:

Beneficiarul intenționează să dezvolte amplasamentul și să atribuie terenului o funcție urbană compatibilă cu tendințele de dezvoltarea a zonei și cu scenariul de dezvoltare preliminară 2 „*planificare Sistemica Proactivă*” din cadrul P.UG. Municipiul Ploiești, în curs de avizare și aprobare.

Pe teren se vor realiza un **centru comercial cuprinzând:** spații comerciale, hypermarket, spatii pentru alimentație publică, spații pentru loisir, birouri, servicii, etc., cu regim de înălțime **P+M+1E+E.Th.** și un **ansamblu de locuințe colective**, cu regimul maxim de înălțime **P+12E**, respectiv H.max 40m. Se va putea realiza și un accent de înălțime de maxim 60 m., respectiv P+18E.

În vederea funcționării acestor obiective de investiții se vor realiza pe terenurile proprietate privată ale S.C. UPETROM 1 MAI S.A. și S.C. UPETROM 1 MAI TRADING S.R.L. și pe terenuri proprietate publică ale Municipiului Ploiești, lucrări de dezvoltare și modernizare a infrastructurii edilitare dintre care enumerăm: realizarea de parcări, amenajarea de spații verzi plantate, alei carosabile și pietonale, amplasare post transformare, branșare la utilități (apă, canalizare, gaze naturale, energie electrică), deviere conducte de termoficare, amenajări ale străzilor adiacente și a accesurilor din acestea, inclusiv o racordare la viaductul existent.

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

REGLEMENTARILE PROPUSE:

- **ZONA MIXTA; P.O.T. MAX.=75%;**
- **C.U.T.MAX.=3,0**
- **R.H. MAX. 3s+P+12E (H.MAX. 40 M.), CU POSIBILITATEA AMPLASĂRII UNUI ACCENT DE ÎNĂLȚIME DE P+18 E (H.MAX. 60 M.);**

1.4. SURSE DOCUMENTARE:

- *“Planul Urbanistic General al Municipiului Ploiești”, aprobat cu HCLMP nr.209 din 1999;*
- *“Actualizare și Revizuire Planul Urbanistic General al Municipiului Ploiești”, proiect în derulare*
- *Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, modificată și completată*
- *Plan Urbanistic Zonal „schimbare destinație din zona industrială în zona instituții și servicii de interes general și modificare traseu strada propusă în incinta Upetrom prin PUG și nerealizată”, aprobat cu HCL nr.181 din 2011.*
- *Plan Urbanistic Zonal „pentru Schimbare funcțiune zona pentru construire parc comercial, Piața 1 Decembrie 1918, nr. 1, Municipiul Ploiești”, H.C.L. nr.300 din 31.07.2018.*



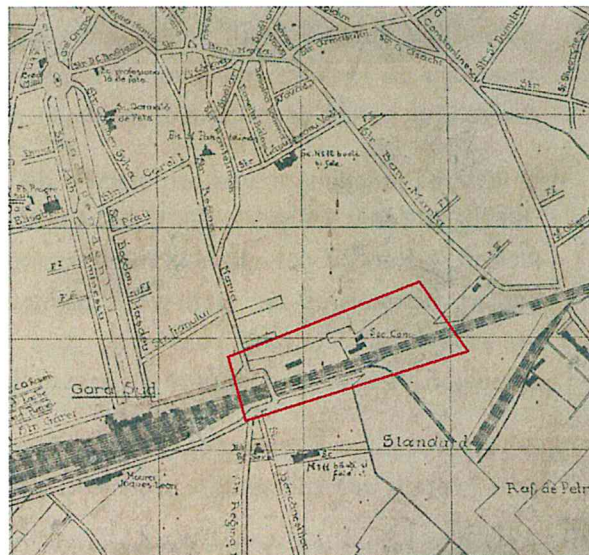


CAPITOLUL 2:

STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII ZONEI

Evoluția zonei/context urban:

Terenul pe care se realizează proiectul, a fost cuprins în limitele orașului Ploiești după 1930 (conf. planșei Dezvoltarea Intravilanului, întocmită în cadrul studiilor de fundamentare ale P.U.G. Municipiul Ploiești). Zona, delimitată de două artere importante din hinterlandul orașului (drumul către București ce pleca de la bariera Bucureștilor și drumul către schitul Ghighiu ce pleca de la bariera Râfovului), era la mijlocul secolului al XIX o zona agricolă. Dezvoltarea acesteia este legată de construcția caii ferate și a Gării de Sud și de dezvoltarea industriei petroliere. Din acest proces de dezvoltare face parte și constituirea în 1908 a "Societății de reparații foraj", nucleul în jurul căruia s-a format actuala societate 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 (conform planului director de tragere executat în 1954) 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.

Elemente ale cadrului natural:

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

Ocuparea și folosința terenului:

În prezent terenurile sunt ocupate de 54 de clădiri industriale, cu diverse destinații, cu o suprafață construita la sol de 76124 m². Pentru accesul la acestea sunt amenajate drumuri uzinale, platforme de parcare, alei de acces în suprafața de cca. 9200 m². În vederea construirii obiectivelor de investiții propuse toate construcțiile și instalațiile existente vor fi demolate..



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



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

Elemente de cadru construit:

Terenurile ce au generat studiul de oportunitate se învecinează cu două zone cu tipologii morfologice și funcționale diferite.

La nord de străzile Semenicolui și Andrei Ioanichescu se afla zone de locuințe individuale, amplasate în marea majoritate pe loturi de dimensiuni medii, cu regim mic de înălțime și intensitate redusă de ocupare și utilizare a terenului.

La est, vest și sud terenurile se învecinează cu proprietăți provenite din dezmembrarea fostei platforme industriale a Upetrom. Zona este caracterizată prin proprietăți de mari dimensiuni (peste 9000 m²) specifice funcțiunilor industriale. Unele dintre ele au fost refuncționalizate în ultimii 10 ani sau sunt în curs de refuncționalizare, transformându-se în zone comerciale, altele au primit alte funcțiuni (birouri de proiectare, secție de politie) în timpul evoluției platformei industriale. Din platforma Upetrom, după transformarea propusă prin prezentul studiu de oportunitate, vor rămâne cu caracter industrial terenuri însumând cca 5700 m². Acestea au însă un deficit de accesibilitate, datorat accesului dificil din strada Lupeni și a vecinătății cu calea ferată. Datorită îmbunătățirii condițiilor urbanistice, funcționale, edilitare și de accesibilitate generate de propusă investiție, acestea vor putea fi, la rândul lor, refuncționalizate în conformitate cu prevederile strategice ale P.U.G. aflat în curs de aprobare.

Un element major de cadru construit care influențează zona este magistrala de cale ferată 500.

Circulația:

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

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



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

Echipare edilitară:

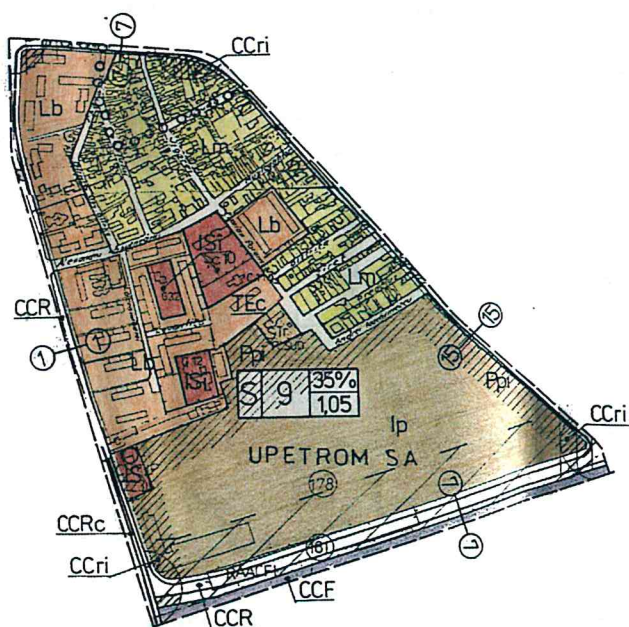
Întreaga zonă beneficiază de echipare edilitară corespunzătoare, existând capacități și puteri instalate

Mediu:

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

CAPITOLUL 3: PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. Prevederi ale PUG:



Conform Plan Urbanistic General al Municipiului Ploiești, aprobat cu HCL nr.209 din 1999 și prelungit cu HCL – 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 ml. față de axul străzii Democrației și 10,5 ml. față de axul străzii Lupeni”.



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



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

3.2. Documentații de urbanism aprobate în zona:

În imediata vecinătate, pe una dintre parcelele ce au făcut parte din incinta Upetrom a fost aprobate:

- 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*”, H.C.L. nr.181 din 2011, în vederea construirii hipermarketului Kaufland.
- Plan Urbanistic Zonal „*pentru Schimbare funcțiune zona pentru construire parc comercial, Piața 1 Decembrie 1918, nr. 1, Municipiul Ploiești*”, H.C.L. nr.300 din 31.07.2018, în vederea construirii supermarketului LIDL.

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 H.C.L. 384/2009.

3.3. Dezvoltarea circulației:

Trafic auto:

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

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

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

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

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

Transport public:

Se propune amplasarea în apropierea accesului principal din strada Democrației a unei noi stații de tramvai.

Traficul pietonal:

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





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



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

Parcarea și staționarea autovehiculelor:

Parcarea și staționarea autovehiculelor se va realiza doar în interiorul terenurilor proprietate privată. Se vor realiza zone de descărcare marfă, platformă de parcare, parcaje subterane și, în cazul centrului comercial, se va amenaja un parcaj pe acoperișul acestuia.

3.4. Zonificare funcțională:

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

U.T.R. 1 – IS, în suprafață de 90388 m², cu funcțiunea de centru comercial, C.U.T.max.=1,2, P.O.T. max. = 75%, înălțime max.=30 m, Regim de înălțime maxim P+M+1E+E.th.;

U.T.R. 2 – Lbi, în suprafață de 5711 m², cu funcțiunea de locuințe colective, C.U.T.max.=3,0, P.O.T. max. = 65%, înălțime max.=40 m, regim de înălțime maxim P+12, cu posibilitatea amplasării unui accent de înălțime de max. 60m (regim maxim de înălțime P+18);

U.T.R. 3 –TE, în suprafață de 790 m², cu funcțiunea de Echipamente edilitare, C.U.T.max.=1,05, P.O.T. max. = 60%, înălțime max.=6 m, Regim de înălțime maxim P+1;

3.5. Consecințele economice și sociale:

Prin conversia incintei industriale se vor îmbunătăți condițiile economice și sociale din zonă.

Astfel, din punct de vedere **economic**, înlocuirea zonei industriale existente, printr-o zonă cu funcțiuni mixte așa cum este propus prin prezenta documentație, va produce, între altele, următoarele efecte:

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

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

În baza reglementărilor propuse, dintr-o estimare inițială, rezultă că în ansamblul de locuințe colective vor putea locui cca. 200 de familii. Serviciile educaționale preșcolare pot fi oferite de grădinițele din apropiere (grădinița cu program prelungit nr. 32 și grădinița Sfinții Arhangheli Mihail și Gavril, ambele aflate la 500 m.), iar cele școlare de școala G. Coșbuc (cca. 500 metri) în a cărei circumscripție se află ansamblul propus.





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



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

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare:

Zona dispune de o echipare edilitară foarte bună. Vor fi propuse măsuri de modernizare și îmbunătățire a echipării edilitare de care vor beneficia și zonele construite învecinate.

3.7. Obiective de utilitate publica:

În vederea realizării obiectivelor de investiții nu este nevoie de declararea unor obiective de utilitate publica.

3.8. Categoriile de costuri

Toate costurile necesare realizării obiectivelor de investiții vor fi suportate de către inițiatorul studiului de oportunitate. În condițiile în care Consiliul Local al Municipiului Ploiești deține în proprietate publică în terenuri care sa facă posibilă legătura între străzile Ioachimescu, Predeluș și Siret artera de circulație va fi realizată din fondurile publice.

CAPITOLUL 4: STRATEGIE DE DEZVOLTARE URBANA

4.1. Strategie de dezvoltare urbana:

Terenurile pentru care se inițiază studiul oportunitate, sunt din punct de vedere urban și funcțional, un vestigiu al unei etape de evoluție urbana și economică a anilor 1850-1950, în dezacord cu evoluțiile contemporane.

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

Prezentului studiu de oportunitate propune ca strategie de dezvoltare urbană, conversia funcțională a incintei industriale existente prin dezvoltarea unui pol de atracție și interes urban la nivelul întregii zone de sud a orașului, în acord cu potențialului de dezvoltare a terenului dar și ținând cont de restricțiile generate de relația specială cu elementele de cadru construit, urmărind:

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





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



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

4.2. Prognoza de compoziție urbană

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

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

Întocmit

Arh. Bogdan Brănescu

