

FOAIE DE CAPĂT

PROIECT:

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, AMPLASARE TOTEM SI SEMNALE PUBLICITARE, AMENAJARE ACCESE SI CAI DE CIRCULATIE PIETONALA SI CAROSABILA, REALIZARE RAMPA ACCES, SPATII VERZI PLANTATE

AMPLASAMENT:

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

BENEFICIAR:

PK WHITE SRL si PRAHOVA VALUE CENTRE SRL (fosta PK GREEN S.R.L.)

PROPRIETARI:

PK WHITE SRL si PRAHOVA VALUE CENTRE SRL (fosta PK GREEN S.R.L.)

PROIECTANT GENERAL:

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

PROIECTANT DE URBANISM:

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

DATA:

01.2023

FOAIE DE SEMNATURI:

SEF PROIECT COMPLEX:

Arh. Mihai Lucian BERCEANU

PROIECTANȚI:

Master Urb. Cătălin Vasile ONCESCU

Master Urb. Olga VĂLUȘESCU

BORDEROU

PIESE SCRISE:

01. Foaie de capat
02. Foaie de semnături
03. Borderou piese scrise
04. Certificat de Urbanism
05. Acte de proprietate
06. Memoriu Tehnic
07. Regulament local de urbanism
08. Plan de actiune

PIESE DESENATE:

01. Plan Incadrare in zona
02. Plan Incadrare in PUG
03. Plan Topografic Cadastral
04. Situatia Existenta - Disfunctii
05. Reglementari Urbanistice
06. Regim Juridic si Circulatia terenurilor
07. Reglementari edilitare
08. Propuneri de Ilustrare urbanistica
09. Incadrare in documentatii de urbanism aprobate anterior
10. Ilustrare 3D

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, AMPLASARE TOTEM SI SEMNALE PUBLICITARE, AMENAJARE ACCESE SI CAI DE CIRCULATIE PIETONALA SI CAROSABILA, REALIZARE RAMPA ACCES, SPATII VERZI PLANTATE

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

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
- 4. Concluzii, măsuri în continuare**
 - 4.1 Strategie de dezvoltare urbană
 - 4.2 Prognoza de compoziție urbană: P.O.T., C.U.T. posibil-justificat
 - 4.3 Consecințe economice și sociale la nivelul unității administrativ-teritoriale
 - 4.4 Categoriile de costuri

CAPITOLUL 1

I. INTRODUCERE

1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

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

Beneficiar si proprietar: **PK 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: **01. 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.

Terenurile initiale cuprinse in Certificatul de Urbanism (în suprafată totala de 101.600 mp conform ridicare topografica avizata OCPI) au fost alipite intr-un singur lot 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-Ip IN FUNCTIUNI COMERCIALE SI SERVICII – IS, ZONA MIXTA – M SI FUNCTIUNI EDILITARE – TE, PENTRU CONSTRUIRE CENTRU COMERCIAL, LOCUIRE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, AMENAJARE SI CONSTRUIRE ZONE TEHNICE, AMENAJARE PARCARI, AMENAJAREA INCINTEI CU SPATII VERZI SI PLANTATE, ALEI CAROSABILE SI PIETONALE, PLATFORME, IMPREJMUIRE, AMPLASARE SEMNALE PUBLICITARE, BRANSAMENTE UTILITATI (APA, CANALIZARE, GAZE NATURALE, ENERGIE ELECTRICA), ORGANIZARE DE SANTIER, AMENAJARE ACCESURI (ACCESURI DIN STRAZILE EXISTENTE, RACORDARE LA PASAJUL**

RUTIER EXISTENT, RAMPE/ PASARELE ETC si aprobat cu H.C.L. 230 din 29 iunie 2020.

Se propune 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.

Terenurile rezultate ce fac obiectul prezentului Plan Urbanistic Zonal, sunt amplasate în partea sudica a Municipiului Ploiesti, pe fosta platforma Upetrom 1 Mai, la nord de calea ferata ce traverseaza la sud orasul.



Sursa: Google maps

Configurarea terenului: dimensiune/orientare/accese

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

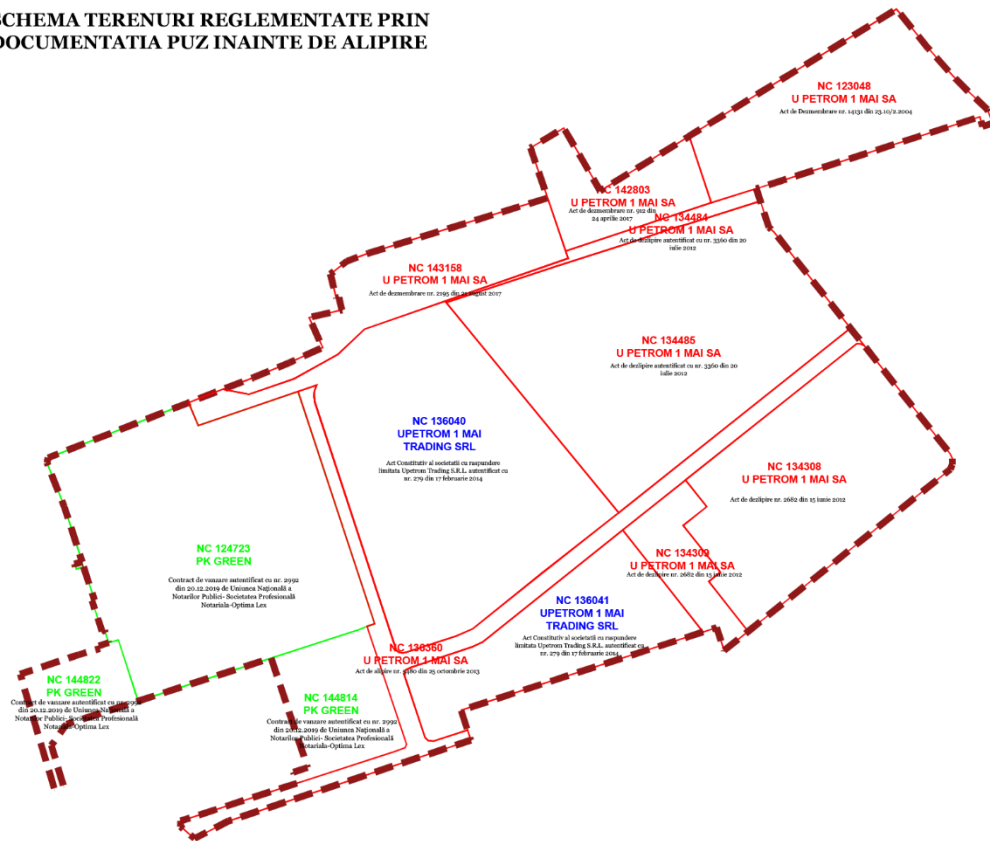
Date referitoare la proprietate (fișa corpului de proprietate, plan de amplasament, situație juridică)

La momentul elaborării prezentei documentații, terenurile investiției au suprafața de 101600 mp și au rezultat din 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 (firmă 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.

Evoluția terenurilor cuprinse în Certificatul de Urbanism se regăsește mai jos:

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

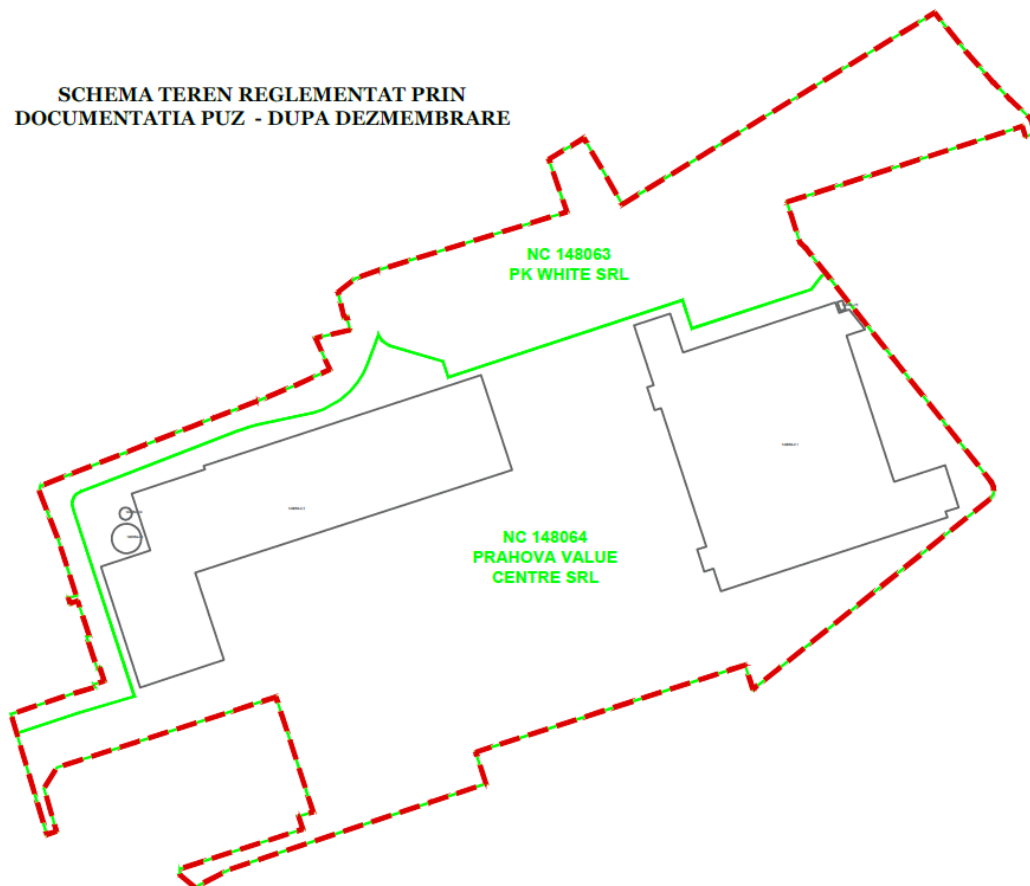


**SCHEMA TEREN REGLEMENTAT PRIN
DOCUMENTATIA PUZ**



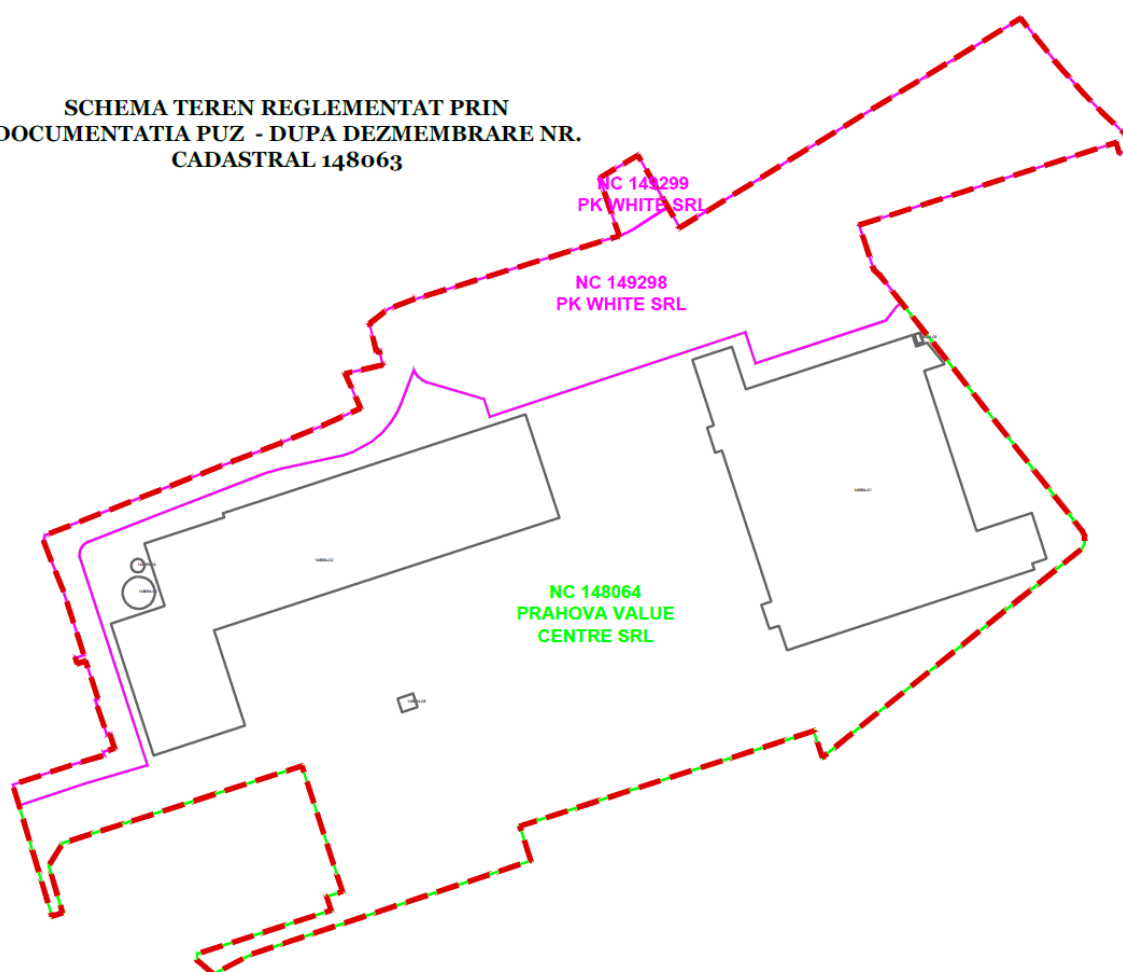
Dupa aliprea terenurilor, acestea au fost dezmembrate in cele doua numere cadastrale mentionate in schema de mai jos. Lotul 1 in suprafata de 25764 mp, cu numar cadastral 148063 a fost transferat catre SC PK WHITE SRL in baza Contractului de vanzare-cumparare autentificat cu nr. 2140 din 30.05.2022.

**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 ocupat de construcții, acestea s-au demolat in conformitate cu Autorizatiile 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. Constructiile ce s-au radiat 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. =1.683,00mp, 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, clădire 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;

Vecinătăți teren:

Terenul este delimitat de următoarele vecinătăți :

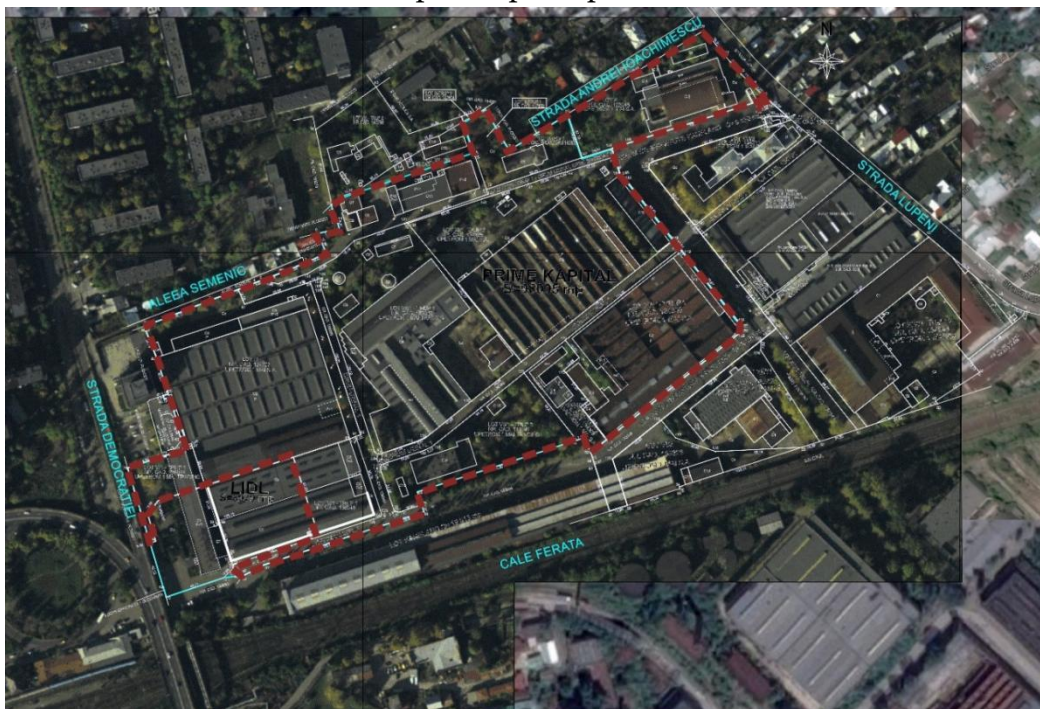
Nord - Strada Andrei Ioachimescu, Strada Semenici, NC 143157, NC 142798, NC 139660, proprietate privata neintabulata;

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

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

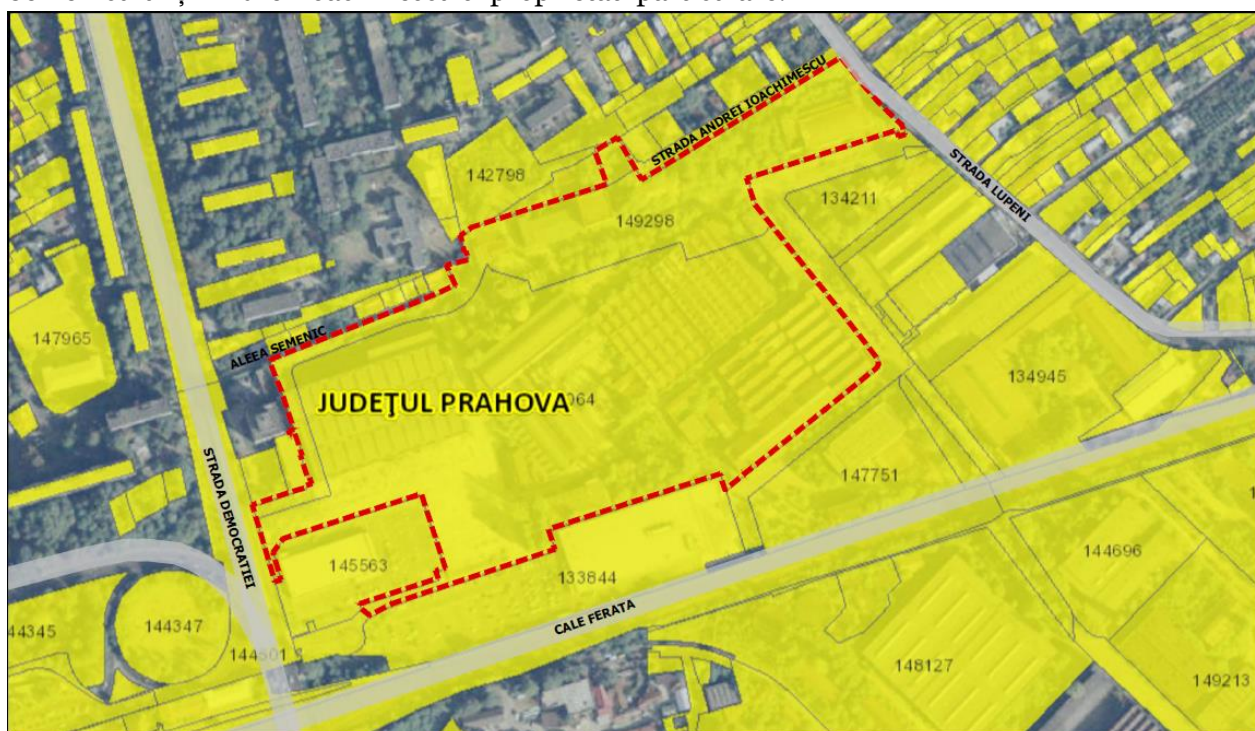
Est –Strada Lupeni și drum uzinal.

La momentul demarării documentației pe teren se aflau clădiri ce au fost demolate, ulterior s-au construit clădiri în 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 uzinal din cadrul fostei platforme industriale, la Sud cu terenurile Căii Ferate, depozite și cu hipermarketul Kaufland (teren ce a făcut parte din aceeași platformă industrială), la Vest cu pasajul ce leagă bulevardul București cu strada Democrației, cu Secția 4 Poliție și cu sediul Institutului Național de Cercetare Dezvoltare pentru Utilaj Petrolier, la nord cu străzile Semenicului și Andrei Ioachimescu și proprietăți particulare.



Schema terenuri investiție – extras ANCPI- situație cadastrală actuală

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, branșare 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 în 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 1 și se mărește procentul de spațiu verde față de vechea reglementare pentru UTR 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 ȘI FUNCȚIUNI EDILITARE – TE, PENTRU CONSTRUIRE CENTRU COMERCIAL, LOCUIRE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, AMENAJARE ȘI CONSTRUIRE ZONE TEHNICE, AMENAJARE PARCARI, AMENAJAREA ÎNCINTEI CU SPAȚII VERZI ȘI PLANTATE, ALEI CAROSABILE ȘI PIETONALE, PLATFORME, ÎMPREJMUIRE, AMPLASARE SEMNALE PUBLICITARE, BRANSAMENTE UTILITATI (APA, CANALIZARE, GAZE NATURALE, ENERGIE ELECTRICA), ORGANIZARE DE SANTIER, AMENAJARE ACCESURI (ACCESURI DIN STRAZILE EXISTENTE, RACORDARE LA PASAJUL RUTIER EXISTENT, RAMPE/PASARELE ETC) aprobat cu H.C.L. 230 din 29 iunie 2020** prin care au fost reglementate următoarele UTR-uri cu indicatorii de mai jos:

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

POT max = 75%

CUT max = 1,2

H max= 30 m

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

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

POT max = 65%

CUT max = 3

H max= 40 m

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

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

POT max = 60%

CUT max = 1,05

H max= 6 m

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

Acest PUZ se modifica cu PUZ-ul actual și se avizează 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 în 2020, dar și concluziile celor efectuate concomitent cu actualul Studiu de oportunitate și PUZ, realizate în cadrul procesului de avizare:

- Ridicare topografică-cadastrală;
- Studiu de Trafic/Circulație – 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 Însorire elaborat de SC ADN Birou de Arhitectura S.R.L.

Legislație aplicabilă:

- Codul civil;
- Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- Hotărârea Guvernului nr. 525/1996 republicată în anul 2002 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- Ghidului privind metodologia de elaborare si continutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal - INDICATIV: GM- 010 - 2000 aprobat prin Ordinul nr. 176/N/16.08.2000 al Ministerului Lucrărilor Publice si Amenajării Teritoriului;
- Legea nr. 50/1991 cu modificările și completările ulterioare privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor;
- Legea nr. 18/1991 cu modificările și completările ulterioare, a fondului funciar;
- Legea nr. 247/2005 privind reforma în domeniile proprietății și justiției, precum și unele măsuri adiacente*)
- Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică
- ORDONANȚĂ DE URGENȚĂ nr. 57 din 3 iulie 2019 privind Codul administrativ
- Legea nr. 7/1996 cadastrului imobiliar și publicității imobiliare;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, cu modificările și completările ulterioare;
- ORDONANȚĂ DE URGENȚĂ nr.195 din 22 decembrie 2005 privind protecția mediului
- Legea nr. 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 Sanatatii nr. 119/2014 a fost intocmit **Studiul de Însorire - Propunere volumetrica UTR2 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 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” 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 Sanatatii 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

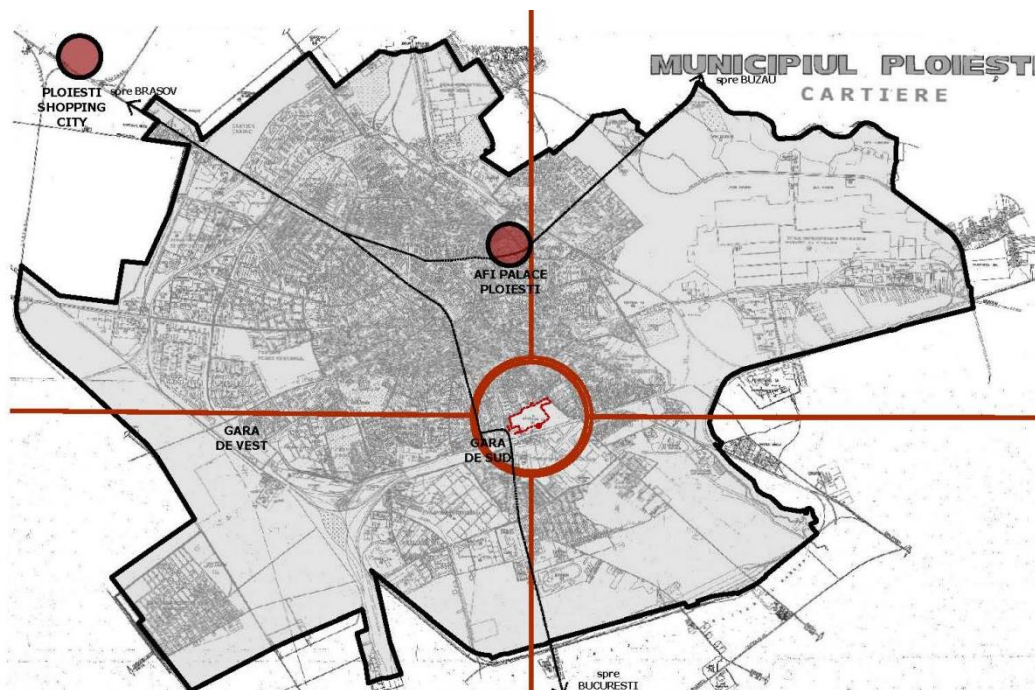
Terenul pe care se realizează proiectul, a fost cuprins în limitele orașului Ploiești după 1930 (conf. Planșei Dezvoltarea Intravilanului, întocmită în cadrul studiilor de fundamentare ale P.U.G. Municipiul Ploiești). Zona, delimitată de două artere importante din hinterlandul orașului (drumul către 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 în Municipiul Ploiești

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 său, pârâul Dâmbu, care străbate cartierele din nord-est.

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

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

Climă

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

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

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

Hidrografie

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

2.4. CIRCULAȚIA

ACCESIBILITATE:

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

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

Prezenta documentație servește la stabilirea regulilor:

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

ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE- SISTEMUL PUBLIC DE TRANSPORT: ASPECTE CRITICE

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

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

Municipiul 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 deservește 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 deserveșc 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) - Tinosu
DJ 101I Ploiești - Nedelea
DJ 102 Ploiești - Păulești - Slănic
DJ 102E Ploiești – Plopu.

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

DC 92 Ploiești - Berceni
DC 108A 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:

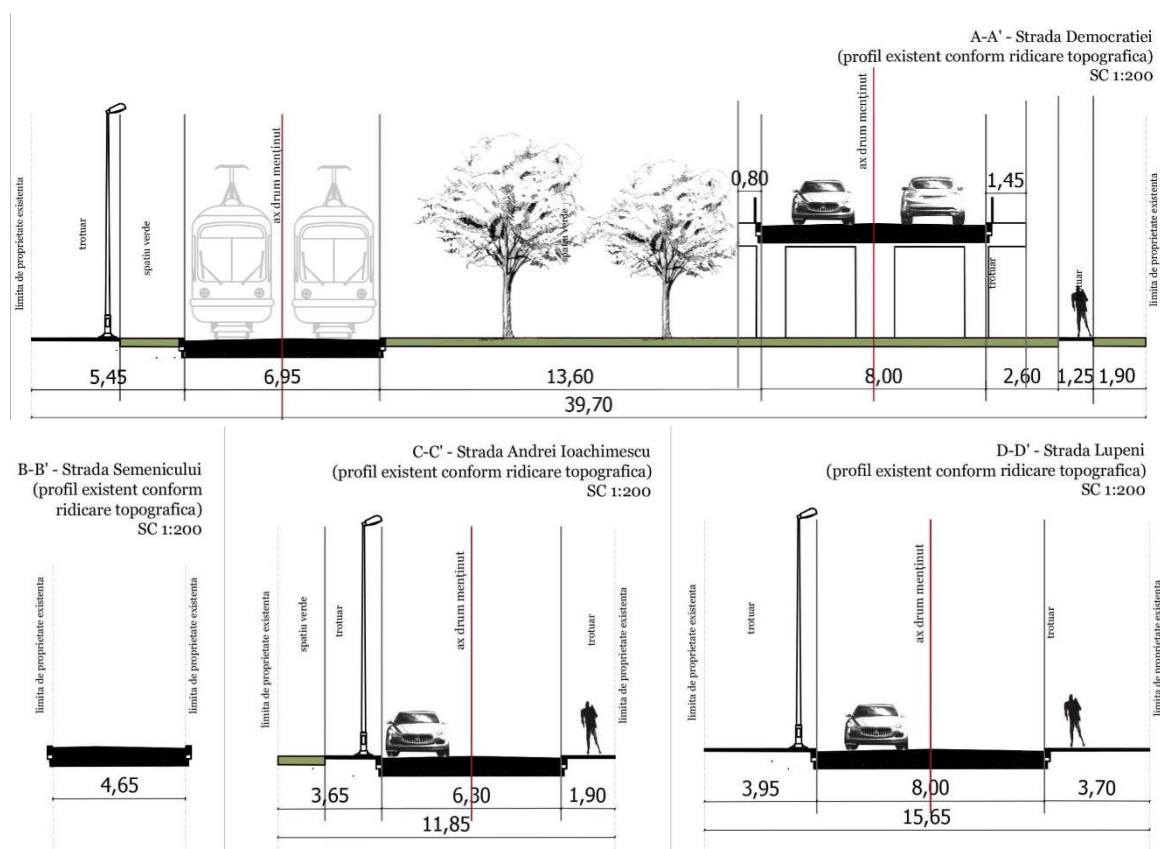
Traficul rutier major se realizează, prin bulevardul București - arteră de categoria I, strada Democrației - arteră de categoria II, strada Lupeni - artera de categoria III.

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

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

Străzile Semenicolui și Andrei Ioachimescu sunt înfundate.

- Strada Semenicolui – conform ridicare 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 Democratiei – 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 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 modificări punctuale față de accesele reglementate prin PUZ aprobat în 2020 (în zona străzii Democrației), în vederea optimizării 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 desfășurate, conform extraselor de carte funciara, conform tabelului de mai jos, construcții ce au fost demolate în baza Autorizațiilor de demolare obținute.

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 protectie ale rețelilor (electricitate, gaze) potrivit normativelor în vigoare, cu respectarea normelor sanitare și de protectie a mediului, iar apa și canalizarea se vor solutiona în sistem propriu cu respectarea prevederilor OMC nr. 119/2014 privind mediul de viață al populației și de protectie a mediului cu prevederea posibilitatii de racordare la viitoarele rețele ce se vor executa în zona. 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 proprietatii, 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 proprietatii, există rețea publică de apă potabilă PEID De 200 mm ce funcționează la presiunea de cca $p=2.8$ bar în condiții normale de funcționare a rețelei.

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

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

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

Reteaua de canalizare

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

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

Întregul 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.

Retele 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 identifică 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”, atereale 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 - Lzsn -70 dB(A) și respectiv în regim de noapte-Ln -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 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.

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 URBANISTICĂ

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: folosința mai puțin sensibilă sensibilă.

Utilizarea anterioară a terenului: activități industriale și de servicii.

Schimbarea funcțiunilor 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 documentație 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 și a Nivelului de Serviciu în intersecții;
- Stabilirea măsurilor optime pentru asigurarea unei accesibilități ridicate a dezvoltării rezidențiale și a unui nivel ridicat de performanță a traficului în aria de studiu.

Concluziile prezentate:

Ora de vârf de dimineață AM

- Fluxurile de circulație ajung la circa 900 - 1095 de vehicule etalon pe ora pe sens pe Bd. Independentei. Fluxurile de circulație pe Str. Democratiei în zona accesului la dezvoltările 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 după amiază PM

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

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

Se recomandă realizarea acceselor la dezvoltare așa 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 paleti 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.

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.

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 intocmit pentru schimbare functiune industrială 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).

În imediata vecinătate, pe una dintre parcelele ce au făcut parte din incinta Upetrom a fost aprobat cu H.C.L. nr.181 din 2011 „Planul Urbanistic Zonal - schimbare destinație din zona industrială în zona instituții și servicii de interes general și modificare traseu strada propusă în incinta Upetrom prin P.U.G. și nerealizată”. Pentru dezvoltarea tramei stradale și reconfigurarea circulației în zona Gara de Sud - Str. Democrației a fost aprobat Planul Urbanistic Zonal „Legătura Gara de Vest – Gara de Sud” prin HCL 384/2009.

Terenul pe care se propune actuala documentație a fost reglementat prin documentația PUZ aprobat cu H.C.L. 230 din 29 iunie 2020, prin care au fost avizați următorii indicatori:

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

POT max = 75%

CUT max = 1,2

H max= 30 m

Rh max= P+M+1E+Eteh.

Se permite realizarea un subsol partial sau total.

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

POT max = 65%

CUT max = 3

H max= 40 m

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

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

POT max = 60%

CUT max = 1,05

H max= 6 m

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

Prin noua documentație se modifica dimensiuni ale UTR-urilor, se extinde edificabilului de amplasare a centrului comercial, se detaliaza si extinde UTR-ul mixt si se permit funcțiuni suplimentare in zona mixta, se actualizeaza accese, mentinandu-se si prevederi ale PUZ-ului initial.

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 2 si 20% spatiu verde UTR 3.

3.4. Modernizarea circulației

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.

În vederea asigurării accesului din celelalte zone ale orașului, se va 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 circulației prin rondul de acces la hipermarketul Kaufland astfel încât să se evite conflictele la intrarea în incintele celor 3 incinte comerciale.

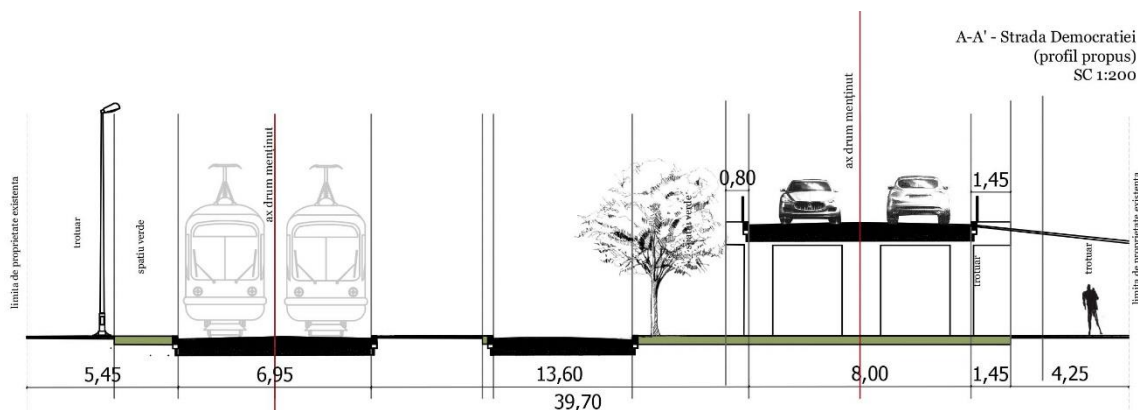
Se va mentine accesul din strada Lupeni reglementat prin PUZ anterior pentru drumul uzinal.

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

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

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

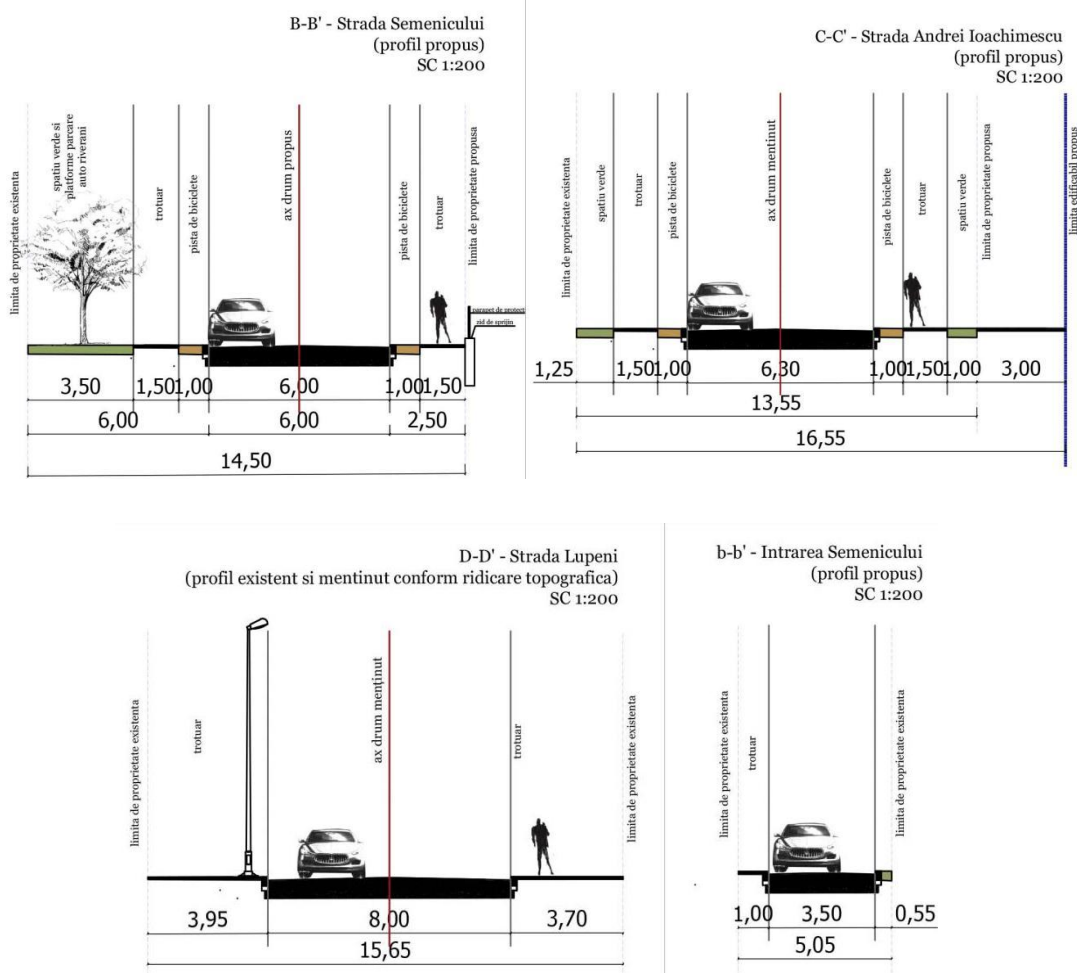
- Strada Democratiei – pastrarea profilului existent de 39,70m.



- 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 positionarea 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 declivitatii terenului se vor amplasa parapete de protectie acolo unde este necesar, pentru protectia pietonilor.

- 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.



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.

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

Modificarea reglementarilor aprobate cu H.C.L. nr. 230 din 29 iunie 2020 presupune modificarea formei si dimensiunilor edificabilului pentru UTR 1- centru comercial, schimbarea retragerilor fata de limitele de proprietate, modificarea dimensiunilor si forma UTR-urilor 1 si 2, se modifica functiunile admise pentru UTR 2, se micsoreaza 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 micsorarea UTR-ului) si extinderea UTR-ului de functiunilor mixte – locuire, birouri,

servicii si functiuni complementare, alimentatie publica, parcare multietajata, amplasare totem si semnale publicitare, amenajare accese si cai de circulatie pietonala si carosabila, realizare rampa acces, spatii verzi plantate:

UTR 1- EXTINDERE CENTRU COMERCIAL

POT max=75%

CUT max=1.2

Inaltime max=30 m

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

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

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

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

POT max=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 UTR2 aprobat prin PUZ anterior, respectiv marirea acestuia;
- 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 inaltimei maxime, renuntandu-se la accentul de inaltime de 60m ; se permite la etajul 11 posibilitatea realizarii de duplexuri, respectiv realizarea de apartamente construite pe doua niveluri pentru functiunea de locuire colectiva; 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.

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.

UTR 3 -ECHIPAMENTE EDILITARE

POT max=60%

CUT max=1.05

Inaltime max=6 m

Rh max = P

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

Bilanț Situația Propusă

BILANȚ EXISTENT/PROPUȘ										
	EXISTENT		PROPUȘ							
	SUPRAFAȚĂ TEREN CE A GENERAT DOCUMENTAȚIA P.U.Z. (101.600,00mp)		UTR 1 S=75.836mp		UTR 2 S=18.350mp		UTR 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+Eteh (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 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

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.

3.7. Protecția mediului

Se vor lua în considerare toate măsurile de protecție a mediului, pe baza specificațiilor din punctul de vedere al Agenției pentru Protecția Mediului Prahova. Se pastrează reglementarea inițială aprobată prin PUZ aprobat în 2020 și se vor amenaja spații verzi și cu respectarea prevederilor din R.G.U., minim 5% din suprafața terenului pentru UTR1 – IS -centru comercial și asigurarea unui procent de 35% spațiu verde din suprafața terenului UTR2 – Zona Mixta, cu asigurarea și a unui minim 2mp/locuitor.

Prezentul capitol este detaliat în Memoriul de specialitate întocmit de ing. Maria Iacob, în care sunt detaliate atât Problemele de mediu cât și Măsurile luate pentru Protecția 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 pamantului din excavatii nu va curge noroi sau apă cu impurități din sol, astfel încât să nu colmateze gurile de scurgere ale domeniului public.

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

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

Se va respecta legislația în vigoare privind protecția mediului.

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 servicii 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** emisa de Agentia pentru Protectia Mediului Prahova, **nu este necesara evaluarea de mediu, nu necesita evaluare adecvata si se va supune adoptarii fara aviz de mediu.**

Alimentarea cu apa a obiectivelor de investitie 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 spații pentru amplasarea căminelor de bransament. Evacuarea apelor uzate și a apelor pluviale : conform prevederilor Avizului emis de SC Apa Nova Ploiesti SA. Energia electrică: se va asigura prin extinderea instalațiilor de distribuție existente în zona.

Titularul proiectelor propuse a se realiza pe amplasamentul studiat după aprobarea planului de către autoritatea administrației publice locale are obligația solicitării și obținerii acordului de mediu în conformitate cu prevederile Legii nr. 292/2018 privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice și private asupra mediului.

Au fost obținute avizele SEVESO : Primaria Comunei Brazi, avizul Favorabil nr.18 și avizul emis de Primaria Municipiului Ploiesti cu nr. 308607 din 04.11.2022, prin care suntem informați „ conform tabelului preluat din metodologia pentru stabilirea distanțelor adecvate față de sursele potențiale de risc din cadrul amplasamentelor care se încadrează în prevederile Legii nr. 59/2016 privind controlul asupra pericolelor de accident major în care sunt implicate substanțe periculoase în activitățile de amenajarea teritoriului și urbanism (Raportul de securitate Petrotel Lukoil revizuit 10.2022 și Tabel cu scenariile de accident major cu efecte în afara amplasamentului Petrotel Lukoil din 10.2022), amplasamentul se încadrează în zona IV cu frecvența de 10^{-7} (tabel 1- Matrice de compatibilitate teritorială cu alternativa construită) fiind permise construcții de tipul A, B, C, D. Conform art 10 din Ordin 3710/1212/99/2017 sunt permise toate categoriile de zone funcționale și toate categoriile de construcții.

3.8. Obiective de utilitate publică

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

TABEL OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ		IMPORTANȚĂ
OUP nr. 1	Realizare legatura Strada Andrei Ioachimescu si Strada Semenicolui	importanță locala
OUP nr. 2	Realizare acces si extindere intersectie - magazin Lidl, hipermarket Kaufland - Teren PK Green SRL	importanță locala
OUP nr. 3	Realizare acces si extindere intersectie - magazin Lidl	importanță locala

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

* Pentru realizarea OUP nr. 1 din terenul studiat se rezervă o suprafață de aproximativ 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

CAPITOLUL 4:

4. CONCLUZII

4.1. Strategie de dezvoltare urbană

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

Prezentului studiu de oportunitate/ plan urbanistic zonal propune ca strategie de dezvoltare urbană, menținerea reglementarilor aprobate prin PUZ anterior întocmit pe amplasament si aducerea de modificari punctuale cu privire la dimensiuni de UTR-uri, functiuni

admise etc în acord cu potențialului de dezvoltare a terenului dar și ținând cont de restricțiile generate de relația cu vecinătățile.

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.

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

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

Astfel au fost tratate următoarele categorii generale de probleme:

- Realizarea unei dezvoltări urbane corelată cu necesitățile actuale ale zonei din partea de sud a 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.

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 intervenții atât pe terenurile proprietate privată cât și pe terenuri proprietate publica ale Municipiului Ploiești, lucrări de dezvoltare a infrastructurii rutiere dacă este cazul și de modernizare a infrastructurii edilitare. Proiectul va putea fi realizat etapizat, în funcție de dorințele investitorului și cerințele primăriei.

Prin investitia dorita se propune crearea unui 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 reprezintă o funcțiune complementară a centrului comercial și va fi amplasat în zona de nord a terenului, în imediata vecinătate 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 2, care se reduce de la 65% la 40% si reducerea nivelului de inaltime maxima, respectiv aceasta se micșoreaza în cazul UTR-ului nr 2, prin renunțarea la accentul de înaltime de 60,0m, permitandu-se înalțimi maxime de 45,0m și se majoreaza procentul minim de spatii verzi la 35% .

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 1- EXTINDERE CENTRU COMERCIAL

POT max=75%

CUT max=1.2

Inaltime max=30 m

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

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

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

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

POT max=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 UTR2 aprobat prin PUZ anterior, respectiv marirea acestuia;
- schimbarea retragerilor in raport cu limita de proprietate actuala si limita UTR;
- -pastrarea coeficientului de ocupare a terenului, micsorarea procentului de ocupare al terenului de la 65% la 40%, micsorarea inaltimii maxime, renuntandu-se la accentul de inaltime de 60m ; se permite la etajul 11 posibilitatea realizarii de duplexuri, respectiv realizarea de apartamente construite pe doua niveluri pentru functiunea de locuire colectiva; 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.
- 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.

UTR 3 -ECHIPAMENTE EDILITARE

POT max=60%

CUT max=1.05

Inaltime max=6 m

Rh max = P

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

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

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

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

Astfel, din punct de vedere economic, înlocuirea zonei industriale existente in baza reglementarilor PUZ-ului aprobat si a celui in curs, printr-o zonă cu funcțiuni mixte : comert, locuire, birouri, servicii, parcare, spatii 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. 800-1000de 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, caracterizata prin prezenta masiva (volumetric și funcțional) a unui fond construit industrial. Extinderea zonei mixte vine sa raspunda unei cereri de rezidential si/sau birouri.

Tinand cont de evolutia zonei, de tendinta de extindere si dezvoltare a locuintelor si a functiunilor conexe acestora in aria studiata, consideram ca este oportuna realizarea investitiei.

4.4. Categori de costuri

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

Toate cheltuielile investitorului vor conduce către obiectivele de mai jos:

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

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

3. Zonificarea funcțională echilibrată a terenului;

4. Lucrări de amenajare a terenului, respectiv:

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

5. Măsuri de protecție a mediului;

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

Autoritățile locale vor suporta cheltuielile ce decurg din:

- cheltuieli cu personalul angajat în instituțiile ce analizează, avizează și aprobă documentațiile necesare obținerii și implementării investiției;

Întocmit,
Master Urb. Olga VĂLUȘESCU

Verificat,
Master Urb. Catalin ONCESCU