



**MUNICIPIUL PLOIESTI**  
**PRIMĂRIA MUNICIPIULUI PLOIESTI**  
Piata Eroilor nr. 1A; 100316 – Ploiești  
Tel.: 0244 / 516699; 0244/515982  
Fax: 0244 / 513829  
www.ploiesti.ro



Aviz C.T.A.T.U. nr.050  
14.12.2018

**ROMÂNIA**  
**JUDEȚUL PRAHOVA**  
**PRIMĂRIA MUNICIPIULUI PLOIESTI**

**COMISIA TEHNICĂ DE AMENAJARE A TERITORIULUI ȘI URBANISM**  
constituită conform H.C.L.Ploiești nr.316/30.08.2017

**AVIZ**  
**Nr. 050 DIN 14.12.2018**

**LUCRAREA :STUDIU DE OPORTUNITATE** în vederea elaborării unui Plan Urbanistic Zonal "SCHIMBARE FUNCȚIUNE INDUSTRIALĂ CONFORM UTR S9-Ip ÎN FUNCȚIUNI COMERCIALE ȘI SERVICII-IS, DE LOCUINȚE COLECTIVE-Lbi ȘI FUNCȚIUNI EDILITARE-TE" pentru construire complex comercial, locuire și funcțiuni complementare, amenajare și construire zone tehnice, amenajare parcuri, amenajarea incintei cu spații verzi și plantate, alei carosabile și pietonale, platforme, împrejmuire, amplasare semnale publicitare, bransamente utilități, organizare șantier, amenajare accesuri - revenire

**AMPLASAMENT :** Ploiești, str. 1 Decembrie 1918 nr. 1

**INIȚIATORI :** S.C. PK GREEN S.R.L. (antecontract de vânzare – cumpărare, încheiat în data de 02.02.2017 între S.C. UPETROM – 1 MAI S.A.; S.C. UPETROM 1 MAI TRADING S.R.L. și inițiator)

**ELABORATOR :** S.C. WESTERN OUTDOOR S.R.L. BUCUREȘTI – arh. Bogdan Brănescu

Documentația înregistrată la Direcția Generală de Dezvoltare Urbană cuprinde:

- a) piese scrise : memoriu de prezentare
- b) piese desenate : 3 planșe
- c) alte documente :
  - a. Certificat de urbanism : nr. 408/26.03.2018
  - b. Act de proprietate : Extrase de carte funciară pentru informare nr. 13205/15.02.2018, 13190/15.02.2018, 13210/15.02.2018, 13188/15.02.2018, 13196/15.02.2018, 13185/15.02.2018, 13195/15.02.2018, 13200/15.02.2018, 13213/15.02.2018, 13217/15.02.2018, 13203/15.02.2018, 13192/15.02.2018, 13183/15.02.2018.
  - c. Avize solicitate prin Certificat de urbanism : -
  - d. Taxă aviz C.T.A.T.U. : chitanța seria 130534, nr.143413/31.07.2018
  - e. Taxă R.U.R. : -
  - f. Alte documente : -

**A. EXISTENT CONFORM PUG:**

Folosința actuală a terenului : curți-construcții

1 | Mihaela Constantinescu  
18.12.2018, 2 exemplare

Conform PUG și RLU, imobilele sunt afectate parțial de zona cu perdele de protecție față de zona industrială și parțial de zona de protecție a infrastructurii feroviare.

Destinația terenului conform Planurilor Urbanistice Generale :

I- zona unităților industriale; Ip – industrie poluantă.

-funcțiunea dominantă : întreprinderi industriale mari, mici și mijlocii de producție și servicii, nenocive/nocive, depozite

-funcțiuni complementare : zone verzi de protecție, servicii complexe, căi de circulație, parcuri publice.

Utilizări permise: activități productive poluante/nepoluante, depozite și anexe industriale, servicii pentru activități industriale, spații verzi, plantații de protecție, circulații, parcuri;

Utilizări interzise: locuințe și instituții publice, construcții pe parcele care nu îndeplinesc condițiile de suprafață minimă și front la strada.

Terenul se încadrează în zona valorică B, conform H.C.L. 553/2011 și nr.361/2012.

UTR S-9

➤ P.O.T. : 35 %;

➤ C.U.T. : 1,05

- suprafața totală teren 110563 mp;

- terenul studiat (suprafața de 110563 mp) are acces direct la str. Democrației, Aleea Semenici, str. Lupeni și str. Andrei Ioachimescu și la drumurile de servitute din incinta UPETROM și oferă posibilitatea racordării la utilitățile existente în zonă;

- retrageri minime obligatorii: 22,50 m față de axul str. Democrației și 10,5 m față de axul str. Lupeni

- regim de înălțime mixt;

- orice construcții, lucrări sau plantații se pot face de către proprietarul fondului numai cu respectarea unei distanțe minime de 60 cm față de linia de hotar (conform Codului Civil); orice derogare de la distanța minimă se poate face prin acordul părților, exprimat printr-un înscris autentic;

- locurile de parcare necesare vor fi dimensionate în conformitate cu Anexa nr.5 la R.G.U., aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996, republicată și completată.

**B. Se solicită :** în cadrul zonei studiate cu S = 230221 mp :

Schimbarea funcțiunii industriale în funcțiuni comerciale și servicii, zonă mixtă (birouri - locuințe colective), funcțiuni edilitare

**U.T.R. 1 – IS**

Centru comercial ,

S= 90019 mp

POTmax = 75 % ;

CUTmax = 1,2

Regim de înălțime max = P+M+1E+Eth.

Hmax = 30m

**U.T.R. 2 – M**

Zona mixta

S= 5707 MP

POTmax = 65 % ; CUTmax = 3,0

Regim de înălțime max = P+12.

Hmax = 40m

cu posibilitatea amplasării unui accent de înălțime de max. 60 m (regim max. de înălțime P+18)

**U.T.R. 3 – TE**

S= 878 mp

Funcțiuni edilitare,

POTmax = 60 % ; CUTmax = 1,05

Regim de înălțime max = P+1

Hmax = 6m

**CAPACITĂȚI DE TRANSPORT ADMISE**

Amplasamentul dispune de acces din str. Semenicului, str. A. Ioachimescu, str. Democrației, str. Lupeni.

**RETELE 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.

**OPORTUNITATEA INVESTITIILOR**

Prin conversia incintei industriale se vor îmbunătăți condițiile economice și sociale în zonă (supliment de venituri bugetare, îmbunătățirea percepției asupra zonei, noi locuri de muncă).

În urma analizei, în ședința din data de 14.12.2018, Comisia Tehnică de Amenajare a Teritoriului și Urbanism acordă :

**AVIZ FAVORABIL**  
pentru  
**STUDIU DE OPORTUNITATE**  
în vederea elaborării unui PUZ

”SCHIMBARE FUNCȚIUNE INDUSTRIALĂ CONFORM UTR S9-IP ÎN FUNCȚIUNI COMERCIALE ȘI SERVICII-IS, DE LOCUINȚE COLECTIVE-LBI ȘI FUNCȚIUNI EDILITARE-TE” pentru construire complex 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, bransamente utilități, organizare șantier, amenajare accesuri,

Ploiești, str. 1 Decembrie 1918 nr. 1

Pentru elaborarea documentatiei de urbanism P.U.Z., se vor respecta următoarele condiții:

1. Teritoriul care urmează să fie reglementat prin P.U.Z. :
  - conform schiței orientative din planul topo anexat, ce face parte integrantă din prezentul aviz, cu zona de studiu delimitată la nord de proprietăți particulare, la est de proprietăți particulare, la sud de proprietăți particulare și de S.C. UPETROM, la vest de proprietati particulare, sedii instituții, domeniu public;
  - pentru imobilul reglementat se va prezenta plan suport topo actualizat la zi vizat de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Prahova iar pentru zona de studiu se va prezenta planul de la Serviciul Cadastru și G.I.S.
2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituții :
  - se vor integra și respecta reglementările din toate documentațiile P.U.D. și P.U.Z. aprobate în zonă privind ampriza circulațiilor, alinierea, tipologia caselor, regimul de înălțime propus;
  - se vor defini toate zonele de protecție pentru rețelele tehnico-edilitare din zona de studiu;

- se vor preciza zonele de reglementare și distanțele aferente acestora față de căile de comunicație;
  - costurile investiției și care privesc absolut toate lucrările de construcții și amenajări ce urmează a fi efectuate pentru realizarea obiectivului (clădiri, drumuri, utilități, spații verzi, etc.) vor fi suportate în totalitate de beneficiar;
  - se va asigura zona verde în suprafață minimă conform Regulamentului General de Urbanism;
3. Indicatori urbanistici obligatorii (limite valori minime și maxime)
- indicatorii de urbanism :
    - UTR 1 : zona instituții și servicii IS :
      - POT max. 75 % ; CUT max = 1,2;
      - regim de înălțime maxim = P+M+1E+Eth.
      - H max. = 30 m
    - UTR 2 = zona mixtă M :
      - POT max. 65 % ; CUT max = 3;
      - regim de înălțime maxim = P+12 m cu accent de înălțime = P+18 m
      - H max. = 40 ; accent de înălțime = 60 m
    - UTR 3 = zona edilitare :
      - POT max. 60 % ; CUT max = 1,05;
      - regim de înălțime maxim = P+1
      - H max. = 6 m
4. Dotările de interes public necesare, asigurarea acceselor, parcajelor, utilităților
- numărul de parcaje conform H.G.R. /1996 republicat și conform avizatorilor;
  - se vor prezenta avizele de la Biroul Rutier și Comisia pentru circulație cu planurile aferente vizate ;
  - se vor prelua, dacă este cazul, propunerile din Planul de Mobilitate Urbană Durabilă aprobat prin H.C.L. nr.163/30.05.2016;
  - prezentarea echipării tehnico-edilitare
5. Capacitățile de transport admise
- se vor menționa dacă este cazul
6. Acorduri/Avize specifice ale organismelor centrale și/sau teritoriale pentru P.U.Z.
- conform C.U. eliberat pentru P.U.Z.
7. Obligațiile inițiatorului P.U.Z. ce derivă din procedurile specifice de informare și consultare a publicului
- se vor respecta obligațiile ce derivă din procedurile specifice de informare și consultare a publicului

NOTĂ :

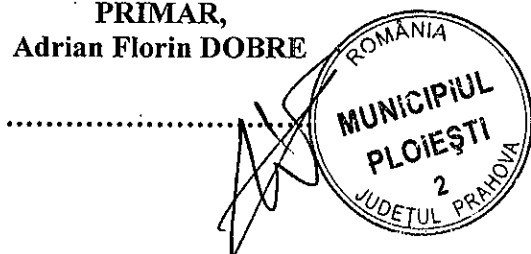
În vederea aprobării, documentația P.U.Z. se va supune consultării populației în conformitate cu prevederile Legii 350/2001 cu modificările și completările ulterioare.

În vederea analizării în Comisia Tehnică de Amenajare a Teritoriului și Urbanism documentația va fi întocmită cu respectarea normelor metodologice GM 010-2000 și va conține cel puțin piesele scrise și desenate conform legii.

Având : „11” - voturi „pentru”  
          ”          - voturi „împotriva”  
          ”          - amânare  
          ”          - abțineri  
          ”          - absențe  
          „4”

Semnarea documentației de amenajare a teritoriului sau de urbanism atrage responsabilitatea fiecărei persoane din colectivul de specialiști care a elaborat documentația, pentru veridicitatea și corectitudinea din punct de vedere tehnic al acesteia.

**PREȘEDINTE,  
PRIMAR,  
Adrian Florin DOBRE**



**VICEPREȘEDINTE,  
ARHITECT ȘEF,  
Cristina HERȚIA**

.....

**DIRECTOR ADJ. D.G.G.U.,  
Rita Marcela NEAGU**

.....  
18.12.2018

**ȘEF S.D.U.M  
Georgeta Daniela CROITORU**

.....

.....

