



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



Aviz C.T.A.T.U. nr. 021
05.05.2022

ROMÂNIA
JUDEȚUL PRAHOVA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI PLOIEȘTI
COMISIA TEHNICĂ DE AMENAJARE A TERITORIULUI ȘI URBANISM
constituită conform H.C.L. Ploiești nr. 426/26.11.2020

AVIZ
Nr. 021 DIN 05.05.2022

LUCRAREA: STUDIU DE OPORTUNITATE- " PUZ – SCHIMBARE DESTINAȚIE DIN ZONĂ LOCUINȚE ÎN ZONĂ MIXTĂ INSTITUȚII ȘI SERVICII ȘI LOCUINȚE COLECTIVE PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL S/D+P+5"

AMPLASAMENT: STR. TRÂMBIȚEL, NR 7, NC 147707, Mun. Ploiești
INIȚIATOR: S.C. PRIS S.R.L.,
PROIECTANT: S.C. BIG STUDIO-ARH DESIGN SRL -arh. BOGDAN GEORGESCU,
atestat R.U.R.

Documentația înregistrată la Direcția Generală de Dezvoltare Urbană cuprinde:

- a) *piese scrise:* memoriu
- b) *piese desenate:* 9 planșe
- c) *alte documente:*
 - a. *Certificat de urbanism: nr. 906/ 04.08.2021*
 - b. *Acte de proprietate: Act de alipire autentificat cu nr. 1503 din 24.06.2021 la SPN Lupu Marian și Lupu Maria Luiza, și a extrasului de carte funciară pentru informare nr.138854/05.10.2021 emis de O.C.P.I. Prahova e O.C.P.I.Prahova.*
 - c. *Avize solicitate prin Certificat de urbanism: -*
 - d. *Taxă aviz C.T.A.T.U.: 440 lei, achitata conform OP nr. 297/16.09.2021*
 - e. *Alte documente:*

A. Existent:

Terenul are categoria de folosință : curți construcții și vie. Pe teren se află o construcție S +P+3E, neintabulată, edificată de fostul proprietar în baza autorizației de construire nr. 114/2006 emisă de Primăria Municipiului Ploiești.

Imobilul este situat sub incidența razelor de risc aferente obiectivului SEVESO Rafinăria Petrotel Lukoil.

Destinația terenului conform PUG este pentru:

- in UTR E2: L—zona locuințe, Lm-zonă predominant rezidențială cu regim de înălțime maxim P+2E , cu indicatorii urbanistici maximali: POT maxim = 50%, CUT maxim = 1,5 (conform H.C.L. Ploiești nr. 293/2007), regim de înălțime P+2E

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

Reguli de amplasare – retrageri minime:

- retragerea minimă obligatorie față de axul Pârâului Dâmbu 26 m.
- distanța între clădirile amplasate pe aceeași parcelă – minim 3m , pentru a permite întreținerea acestora, accesul mijloacelor de stingere a incendiilor, precum și a mijloacelor de salvare;
- distanța între clădiri amplasate pe parcele alăturare va fi mai mare sau cel puțin egală cu înălțimea celei mai înalte dintre ele pentru a nu se umbri reciproc;
- 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; orice derogare de la distanța minimă se poate face prin acordul părților, exprimat printr-un înscris autentic.

B. Se propune:

- schimbarea destinației din zonă locuințe în zonă mixtă instituții și servicii și locuințe colective.

Terenul va aparține unui nou UTR, care se va stabili la faza PUZ, cu următoarea zonare funcțională:

Varianta 1:

-IS/Lb-zonă mixtă instituții și servicii și locuințe colective, cu indicatorii urbanistici maximali:

- P.O.T. max.= 50% , C.U.T. max.= 2,00,
- Regim de înălțime:
- Subzona IS/Lb1- Rh=S/D+P+4E+5retras,
- Subzona IS/Lb2- Rh=S/D+P+1E

Varianta 2:

-Lb-zonă locuințe colective, cu indicatorii urbanistici maximali:

- P.O.T. max.= 50% , C.U.T. max.= 2,00,
- Lb1- Rh=S/D+P+4E+5retras,
- Lb2- Rh=S/D+P+1E
-

Retrageri minime ale edificabilului propus față de limitele terenului:

- se propun 2 edificabile, unul pentru terenul front de 50m la str Cornățel cu retragerile:
- 5 m față de aliniamentul la str. Cornățel,
- 5 m față de aliniamentul la Str. Trâmbiței

- 5 m limitele de Sud, Vest și Est ale terenului (cu reducere pe conturul construcției existente pe latura de est)
- respectiv cel de-al doilea edificabil (pe terenul cu lățimea cuprinsă între 17,69m-14,56 m) cu rețagerile:
 - 2 m față de toate limitele terenului .

Parcaje: pentru fiecare unitate locativă se vor asigura 1,5 locuri de parcare, iar pentru birouri - 30 locuri parcare și servicii -16 locuri de parcare.

Accesul se va realiza din str. Trâmbiței și str. Cornățel .

Utilitățile vor fi asigurate prin extinderea rețelelor de alimentare cu apă, energie electrică, gaze naturale, canalizare, existente în zonă.

În urma analizei, în ședința din data de 05.05.2022, Comisia Tehnică de Amenajare a Teritoriului și Urbanism acordă:

AVIZ FAVORABIL

pentru

**STUDIU DE OPORTUNITATE- " PUZ – SCHIMBARE DESTINAȚIE DIN ZONĂ
LOCUINȚE ÎN ZONĂ MIXTĂ INSTITUȚII ȘI SERVICII ȘI LOCUINȚE COLECTIVE
PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL S/D+P+5- varianta 1, Str. Trâmbiței, nr 7, NC 147707,
Mun. Ploiești,**

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

1. Teritoriul care urmează să fie reglementat prin Planul Urbanistic Zonal:

- este conform schiței orientative din planul topografic anexat (parte integrantă a prezentului aviz);
- planul pe suport topografic actualizat va fi vizat de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară;
- se va menține zona de studiu propusă:

S studiată = 22700 mp și S reglementată = 7213 mp

○ terenul care a generat documentația se va încadra într-un nou UTR care se va stabili la faza PUZ cu zona funcțională: **IS/Lb-zonă mixtă instituții și servicii și locuințe colective**

2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventualele servituți:

- în situația existentă se vor integra toate documentațiile P.U.D. și P.U.Z. aprobate în zonă, privind ampriza circulațiilor, alinierea, tipologia clădirilor, regimul de înălțime propus;
- se vor defini toate zonele de protecție pentru rețelele tehnico-edilitare adiacente terenului care a generat studiul;
- costurile investiției și care privesc absolut toate lucrările de construire și amenajare care se vor efectua pentru realizarea obiectivului (clădiri, drumuri, utilități, spații verzi etc.) vor fi suportate integral de către beneficiar;
- înălțimea maximă a construcțiilor:
 - regim de înălțime propus:
- ○ zona IS /Lb:
- Subzona IS/Lb1- $Rh=S/D+P+4E+5retras$, (retragerea în trepte a construcției propuse se va face către strada Cornățel)

- **Subzona IS/Lb2- Rh=S/D+P+1E**
- documentația de urbanism ce se va elabora în baza prezentului aviz de oportunitate va fi valabilă doar pentru obiectivul specificat și doar pentru terenul beneficiarului, orice altă investiție urmând a face obiectul unei noi documentații de urbanism;
 - se vor asigura spații verzi conform Regulamentului General de Urbanism.
3. Reglementări obligatorii sau dotări de interes public necesare:
- indicatori urbanistici:
 - zona IS/Lb: POT max= 50 % și CUT max =2,0
4. Reglementări privind asigurarea acceselor, parcajelor, utilităților:
- accesul se va realiza din Str. Trâmbiței și Str. Cornățel ;
 - numărul minim de parcaje conform H.G.R. nr. 525/1996 republicată, cu modificările și completările ulterioare, dar adaptat la necesarul real ;
 - se va prezenta echiparea tehnico-edilitară.
5. Capacități și indicatori maximali pentru volumele de marfă vehiculate, emisii de noxe:
- se vor menționa indicatorii maximali pentru volumele de marfă vehiculate;
6. Acorduri/Avize specifice ale organismelor centrale și/sau teritoriale pentru P.U.Z.:
- conform certificatului de urbanism eliberat pentru P.U.Z..
7. Obligațiile inițiatorului P.U.Z. în vederea informării și consultării publicului:
- se vor respecta obligațiile ce derivă din procedurile specifice de informare și consultare a publicului.

În vederea aprobării, documentația P.U.Z. va fi supusă consultării publicului, 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 prevederilor ordinului M.L.P.A.T. nr. 176/N/2000.

Având :

- „11” - voturi „pentru”
- „0” - voturi „împotriva”
- „0” - voturi pentru amânare
- „0” - abțineri
- „4” - absențe

Semnarea documentației atrage responsabilitatea fiecărei persoane din colectivul de specialiști elaboratori pentru veridicitatea și corectitudinea din punct de vedere tehnic.

PREȘEDINTE,
PRIMAR,
Andrei Liviu VOLOSEVICI



VICEPREȘEDINTE,
ARHITECT ȘEF,
arh. Veronica RĂDUNĂ

DIRECTOR GENERAL ADJ. D.G.D.U.,
ing. Rita Marcela NEAGU