

ROMANIA
JUDETUL PRAHOVA
PRIMARIA MUNICIPIULUI PLOIESTI

Nr. 305683 din 25-07-2022

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 800 Din: 18-08-2022

In scopul:

SCOPUL SPECIFICAT DE SOLICITANT IN CEREREA PENTRU EMITEREA CERTIFICATULUI DE URBANISM:
PUZ "SCHIMBARE DESTINATIE TEREN DIN ZONA ACTIVITATI DE PRODUCTIE SI TRANSPORTURI SI
ZONA ACTIVITATI PRODUCTIVE DE SERVICII SI SPATII VERZI IN ZONA INSTITUTII SI SERVICII SI ZONA
DE LOCUINTE COLECTIVE"

Ca urmare cererii adresate de SC MERCURY PROPERTY DEVELOPMENT SRL,
cu domiciliul/sediul in judetul CLUJ, localitatea CLUJ-NAPOCA,
satul -, sectorul -, cod postal -,
strada TRAIAN GROZAVESCU, nr. 4, bl. -,
sc. -, et. -, ap. 7, tel./fax -, e-mail -,
inregistrata la nr. 305683 din 25-07-2022,

Pentru imobilul ---- teren si/sau constructii ---- situat in judetul Prahova, Municipiul Ploiesti,
satul -, sectorul -, cod postal: -,
strada RUDULUI, nr. 262, bl. -,
sc. -, et. -, ap. -, sau identificat prin: nr. cad. 121862,
in temeiul reglementarilor documentatiei de urbanism nr. 209 / 1999,
faza PUG aprobata prin Hotararile Consiliului Local nr. 209/1999 si 382/2009,
in temeiul reglementarilor documentatiei de urbanism nr. - / -,
faza PUZ aprobata prin Hotararea Consiliului Local nr. 384 / 24.11.2009 privind aprobarea Planului
Urbanistic Zonal Zona Garii de Vest - artera de legatura Sud-Vest, modificat
si prelungit, pana la aprobarea PUG, prin HCL nr. 112 / 27.03.2015.

in conformitate cu prevederile **Legii nr.50/1991, privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare,**

SE CERTIFICA:

1. REGIMUL JURIDIC

Imobilul cu numarul cadastral 121862 (teren cu suprafata masurata de 145.772 mp) este situat in intravilanul municipiului Ploiesti si este proprietate particulara a S.C. Mercury Property Development S.R.L., conform Contractului de Vanzare-Cumparare autentificat sub nr. 2022 / 11.10.2021 la Societatea Profesionala Notariala "Monica Pop si Asociatii" si Extrasului de Carte Funciara eliberat de O.C.P.I. Prahova ca urmare a cererii 94682 / 22.07.2022.

Imobilul este grevat de interdictiile de instrainare, grevare, inchiriere, dezmembrare, demolare, construire, alipire, restructurare si amenajare si de un drept de ipoteca in favoarea domnului Iuga Iulian.

Terenul intra partial sub incidenta PUZ - Zona Garii de Vest - artera de legatura Sud-Vest, restul intra sub incidenta PUG.

Conform PUG, terenul este afectat de realizarea unor artere de circulatie propuse (profil 7-7 si profil 15-15, anexate), care se intersecteaza, rezultand intersectie simpla propusa (vezi extras din PUG, anexat) si o zona cu restrictii de construire in intersectie simpla (50 ml din centrul intersectiei propuse).

Deasemenea, conform PUG, imobilul este situat in zona cu interdictie de construire pana la elaborare PUZ.

Pentru zona respectiva, a fost aprobat Studiul de Oportunitate nr. 009 / 21.07.2022 pentru PUZ-"schimbare destinatie teren din zona activitati de productie si transporturi si zona activitati productive de servicii si spatii verzi in zona de institutii si servicii si zona mixta institutii, servicii si locuinte colective".

2. REGIMUL ECONOMIC

Folosinta actuala a terenului: curti-constructii.

Destinatia terenului ce intra sub incidenta PUZ:

Zona activitati productive A, respectiv subzona A2-unitati mici si mijlocii, productive si de servicii si spatii verzi - partial

Utilizari admise:

-activitati productive desfasurate in constructii industriale mici si mijlocii, destinate distributiei si depozitarii bunurilor si materialelor, cercetarii industriale si anumitor activitati comerciale (dar nu de vanzare cu amanuntul) care necesita suprafete mari de teren. Cuprind suprafate de parcare pentru angajati, accese auto si gure si suficient spatiu pentru camioane - incarcate, descarcate si manevre. In mod obisnuit, activitatile permise sunt cele care creeaza in mod redus disconfort/incomodare, activitati care se desfasoara in intregime in cladiri (mai putin parcare, incarcate, descarcate si menavra), nu necesita spatii mari in jurul cladirilor pentru depozitarea materiei prime si a produselor obtinute si care nu genereaza emisii poluante;

Cazuri speciale-exceptii - sunt permise in mod exceptional:

-cabinete medicale, heliporturi, oricare din serviciile pentru activitatile admise;

Utilizari interzise:

-in toate unitatile teritoriale de referinta ale zonei A se interzice amplasarea unitatilor de invatamant si orice alte servicii de interes general in interiorul limitelor care poluarea depaseste CMA;

-se interzice amplasarea locuintelor;

V-zona spatiilor plantate, respectiv V4a - culoare si fasii de protectie fata de infrastructura tehnica, activitati productive, circulatii carosabile si feroviare, cu vegetatie inalta, continand si circulatii pietonale.

Utilizari permise:

-sunt admise numai functiunile de spatiu plantat public, constand in: spatii plantate, circulatii pietonale din care unele ocazional carosabile pentru intretinerea spatiilor plantate si oglinzilor de apa; mobilier urban, amenajari pentru joc si odihna; constructii pentru expozitii, activitati culturale, alimentatie publica si comert; adaposturi, grupuri sanitare, spatii pentru administrare si intretinere; parcaje;

Utilizari interzise:

-se interzic orice interventii care contravin normelor si normativelor in vigoare, orice schimbari ale functiunilor spatiilor verzi publice si specializate, conversia grupurilor sanitare in spatii comerciale, localizarea tonetelor si tarabelor prin decuparea spatiilor plantate adiacente trotuarelor; orice amenajari care sa atraga locuitorii in spatiile de protectie fata de infrastructura tehnica reprezentata de circulatii majore si de retele de transport a energiei electrice si gazelor; se interzice taierea arborilor fara autorizatia autoritatii locale abilitate.

Destinatia terenului ce intra sub incidenta PUG:

Zona mixta Inex/It/IS/Ppr - industrie nepoluanta in extindere, industrie de transport, institutii si servicii, perdele de protectie, cu restrictii pana la elaborare PUZ;

I - zona unitatilor industriale, respectiv Inex /It - industrie nepoluanta - extindere/unitati transporturi

-functiunea dominanta: zona pentru unitati industriale, compusa din: intreprinderi industriale mari, mici si mijlocii de productie si servicii, nenocive, depozite.

-functiuni complementare: zone verzi de protectie, servicii complexe, cai de circulatie.

IS - zona pentru institutii si servicii de interes general

-functiunea dominanta: institutii si servicii de interes general cu functiuni complexe (cu regim mixt de inaltime, institutii publice aferente zonelor de locuit);

-functiuni complementare: activitati productive nepoluante, cai de circulatie pietonala, spatii verzi, scuaruri;

PP-parcuri, respectiv Ppr-zona perdele de protectie

Utilizari permise:

-activitati industriale nepoluante, depozite si anexe industriale, servicii pentru activitati industriale, spatii verzi; servicii profesionale, sociale si personale; comert; turism; parcuri publice si aferente functiunilor admise; perdele de protectie;

Utilizari interzise:

-locuinte si institutii publice; orice unitati economice poluante si care genereaza trafic intens; constructii pe parcele care nu indeplinesc conditiile de suprafata minima si front la strada si asigurarea tuturor functiunilor aferente functiunii dominante; amenajari provizorii sau instalari de chioscuri/improvizatii pe domeniul public.

Regimul fiscal este reglementat de Legea nr.227/2015 - Cod fiscal, cu modificarile si completarile ulterioare.

Terenul se incadreaza in zona valorica C, conform H.C.L. nr.553/2011 si H.C.L. nr.361/2012.

3. REGIMUL TEHNIC

Conform PUG:

UTR V-9 - Inex/ISr/Ppr, POT 20%, CUT 1,0 - partial;

UTR V-10 - Inex/It; POT 80%, CUT 2,50 - partial;

Conform PUZ: UTR A2, regim de construire izolat, Hmax. 9 m (respectiv 28 m intr-o zona cu latimea de 50 ml), POT 50%, CUT 4,5 mc/mp (respectiv 14mc/mp in zona cu latimea de 50 ml)-vezi extras din PUZ, anexat;

-suprafata masurata teren 145.772 mp;

-terenul are acces direct la strada Depoului si la strada propusa prin PUG (profil 15-15);

-parcela construibila din punct de vedere al dimensiunilor;

-retragere minima obligatorie 10,50 ml, respectiv 14-19 ml fata de axul strazilor propuse prin PUG (profil 15-15, respectiv 7-7)-conform PUG;

-retragere minima obligatorie 3,50 ml fata de aliniamentul strazii Sondelor si 8,00 ml fata de aliniamentul strazii Depoului (retragerea include zona verde situata de-a lungul strazii Depoului, avand latimea de 8 ml, zona verde pe care nu se poate construi)-conform PUZ;

In conformitate cu PUZ:

-se considera construibile parcelele avand minim 800 mp si un front la strada de minim 15 m, in cazul constructiilor inscise intre doua calcane laterale si de minim 20 m in cazul constructiilor cuplate la in calcan lateral sau izolate;

-cladirile se vor retrage fata de limitele laterale la o distanta de minim 4 ml si fata de limita posterioara la o distanta de minim 5 ml;

-distanța între cladirile situate pe aceeași parcelă va fi de minim 6 ml;

-orice constructii, lucrari sau plantatii se pot face de catre proprietarul fondului numai cu respectarea unei distante minime de 60 cm fata de linia de hotar (conform Codului Civil); orice derogare de la distanta minima se poate face prin acordul partilor, exprimat printr-un inscrist autentic;

4. REGIMUL DE ACTUALIZARE

Orice modificare a reglementarilor urbanistice mentionate mai sus se va realiza in conformitate cu prevederile Legii nr.350/2001, cu modificarile si completarile ulterioare.

Conform Ordonantei de Urgenta nr.114 din 17.10.2007 pentru modificarea si completarea O.U.G. 195 / 2005 privind protectia mediului, art.71:

"(1)Schimbarea destinatiei terenurilor amenajate ca spatii verzi si/sau prevazute ca atare in documentatiile de urbanism, reducerea suprafetelor acestora ori stramutarea lor este interzisa, indiferent de regimul juridic al acestora.

(2)Actele administrative sau juridice emise ori incheiate cu nerespectarea prevederilor alin.(1) sunt lovite de nulitate absoluta."

NOTA:

Conform Studiului de Oportunitate aprobat, sunt necesare urmatoarele:

-se vor respecta toate documentatiile de urbanism aprobate in zona;

-vor fi preluate zonele de perdele de protectie, zonele verzi de aliniament din documentatiile de urbanism anterioare, mentinerea spatiilor verzi (plantatii aliniament) din PUZ-Gara de Vest-Sud si se va realiza o zona protectie fata de zona industriala vecina - spatii verzi;

-va fi detaliata zona de locuinte si dotari, va fi clarificata zona mixta;

Prezentul Certificat de urbanism poate fi utilizat in scopul declarat pentru:

ALTE SCOPURI - ELABORARE SI AVIZARE PUZ - PENTRU SCHIMBARE DESTINATIE TEREN DIN ZONA ACTIVITATI DE PRODUCTIE SI TRANSPORTURI SI ZONA ACTIVITATI PRODUCTIVE DE SERVICII SI SPATII VERZI IN ZONA INSTITUTII SI SERVICII SI ZONA DE LOCUINTE COLECTIVE

CERTIFICATUL DE URBANISM NU TINE LOC DE AUTORIZATIE DE CONSTRUIRE SAU AUTORIZATIE DE DESFIINTARE SI NU CONFERA DREPTUL DE A EXECUTA LUCRARI DE CONSTRUCTII

4. OBLIGATII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

In scopul elaborarii documentatiei pentru autorizarea executarii lucrarilor de constructii - de construire/de desfiintare - solicitantul se va adresa autoritatii competente pentru protectia mediului:

AGENTIA DE PROTECTIA MEDIULUI , str. GHEORGHE GRIGORE CANTACUZINO nr. 306 mun. PLOIESTI jud. Prahova

In aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice si private asupra mediului, modificata prin Directiva Consiliului 97/11/CE si prin Directiva Consiliului si Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri si programe in legatura cu mediul si modificarea, cu privire la participarea publicului si accesul la justitie, a Directivei 85/337/CEE si a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunica solicitantului obligatia de a contacta autoritatea teritoriala de mediu pentru ca aceasta sa analizeze si sa decida, dupa caz, incadrarea/neincadrarea proiectului investitiei publice/private in lista proiectelor supuse evaluarii impactului asupra mediului.

In aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfasoara dupa emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentatiei pentru autorizarea executarii lucrarilor de constructii la autoritatea administratiei publice competente.

In vederea satisfacerii cerintelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competenta pentru protectia mediului stabileste mecanismul asigurarii consultarii publice, centralizarii optiunilor publicului si al formularii unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investitiei in acord cu rezultatele consultarii publice.

In aceste conditii:

Dupa primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligatia de a se prezenta la autoritatea competenta pentru protectia mediului in vederea evaluarii initiale a investitiei si stabilirii necesitatii evaluarii efectelor acesteia asupra mediului. In urma evaluarii initiale a investitiei se va emite actul administrativ al autoritatii competente pentru protectia mediului.

In situatia in care autoritatea competenta pentru protectia mediului stabileste necesitatea evaluarii efectelor investitiei asupra mediului, solicitantul are obligatia de a notifica acest fapt autoritatii administratiei publice competente cu privire la mentinerea cererii pentru autorizarea executarii lucrarilor de constructii.

In situatia in care, dupa emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derularii procedurii de evaluare a efectelor investitiei asupra mediului, solicitantul renunta la intentia de realizare a investitiei, acesta are obligatia de a notifica acest fapt autoritatii administratiei publice competente.

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZATIEI DE CONSTRUIRE / DESFIINTARE VA FI INSOTITA DE URMATOARELE DOCUMENTE:

a) certificatul de urbanism;

b) dovada titlului asupra imobilului, teren si/sau constructii, sau, dupa caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi si extrasul de carte funciara de informare actualizat la zi, in cazul in care legea nu dispune altfel (copie legalizata);

c) documentatia tehnica - D.T., dupa caz:

☐ D.T.A.C.

☐ D.T.O.E.

☐ D.T.A.D.

d) avizele si acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:

d.1) avize si acorduri privind utilitatile urbane si infrastructura:

☐ alimentare cu apa

☐ canalizare

☐ alimentare cu energie electrica

☐ alimentare cu energie termica

☐ gaze naturale

☐ telefonizare

☐ salubritate

☐ transport urban

Alte avize/acorduri

☐

d.2) avize si acorduri privind:

☐ securitatea la incendiu

☐ protectie civila

☐ sanatatea populatiei

d.3) avizele / acordurile specifice ale administratiei publice centrale si / sau ale serviciilor descentralizate ale acestora:

- STUDIU DE TRAFIC;

- STUDIU DE CIRCULATIE;

- POLITIA RUTIERA;

- COMISIA MUNICIPALA PENTRU TRANSPORT SI SIGURANTA CIRCULATIEI;

- AVIZ SEVESO BRAZI;

- AVIZ AUTORITATEA AERONAUTICA;

d.4) Studii de specialitate

Plan pe suport topografic vizat de O.C.P.I. Prahova, conform Legii nr.50/1991, republicata - actualizat la zi;

STUDIU GEOTEHNIC - verificat pentru cerinta Af

STUDIU PENTRU FUNDAMENTAREA ACCESELOR CAROSABILE IN INCINTA

Intocmit: GHEORGHE ELENA ROXANA - CONSILIER., 16-08-2022

Verificat: COCA-ELENA PATRASCU - SEF SERVICIU

- documentatii de urbanism

Solicitare plan urbanistic zonal

d.4.1) avize si acorduri stabilite prin certificat de urbanism pentru PUD / PUZ:

- avize si acorduri privind utilitatile urbane si infrastructura

- | | | |
|---|---|------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> alimentare cu apa | <input checked="" type="checkbox"/> gaze naturale | Alte avize / acorduri: |
| <input checked="" type="checkbox"/> canalizare | <input type="checkbox"/> telefonizare | |
| <input checked="" type="checkbox"/> alimentare cu energie electrica | <input type="checkbox"/> salubritate | |
| <input type="checkbox"/> alimentare cu energie termica | <input type="checkbox"/> transport urban | |

- avize si acorduri privind:

- | | | |
|--|---|--|
| <input type="checkbox"/> securitatea la incendiu | <input type="checkbox"/> protectia civila | <input checked="" type="checkbox"/> sanatatea populatiei |
|--|---|--|

e) punctul de vedere/actul administrativ al autoritatii competente pentru protectia mediului (copie);

f) dovada inregistrarii proiectului la Ordinul Arhitectilor din Romania (nu este cazul);

g) documentele de plata ale urmatoarelor taxe (copie):

taxa r.u.r.

Prezentul certificat de urbanism are valabilitate de 24 luni de la data emiterii.

PRIMAR,
ANDREI LIVIU VOLOSEVICI

L.S.



SECRETAR GENERAL,
MIHAELA-LUCIA CONSTANTIN

ARHITECT SEF,
VERONICA RĂDUNĂ

DIRECTOR GENERAL ADJUNCT,
RITA-MARCELA NEAGU

Achitat taxa de 1466,22 lei, conform chitanței nr. 97022 din 25-07-2022

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct / prin posta la data de

