



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



ROMÂNIA
JUDEȚUL PRAHOVA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI PLOIEȘTI
Arhitect Șef

Ca urmare a cererii adresate de către dl. Șerban Silviu Nicolae, cu domiciliul în Comuna Fulga, sat Fulga de Sus nr.159, jud. Prahova, înregistrată cu nr. 304280/ 25.05.2023, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ FAVORABIL

Nr. 016 din 09.11.2023

pentru Planul Urbanistic Zonal (P.U.Z.)

P.U.Z. - „RIDICARE RESTRICȚIE – CONSTRUIRE IMOBIL DE LOCUINȚE P+2E, PARCĂRI AUTO, ALEI PIETONALE, ÎMPREJMUIRE”.

generat de imobilul situat în Municipiul Ploiești, str. Fortunei nr.6, jud. Prahova.

INIȚIATOR: ȘERBAN SILVIU NICOLAE.

PROIECTANT: S.C. GADART DESIGN S.R.L. –arh. GOGONEA Valentin, atestat R.U.R.

Amplasare, delimitare, suprafață zonă studiată în P.U.Z. și suprafața reglementată:

- Terenul care face obiectul prezentului studiu face parte din intravilanul localității Ploiești și este situat în partea centrală a orașului, în zona cuprinsă între str. Gheorghe Doja (în Sud) și str. Pietrarilor (în Nord).
- Suprafață studiată este de 1700 mp și cuprinde următoarele terenuri:
 - Nr. cadastral: 141532.
 - Parțial nr. cadastrale: 144613, 146495, 5830, str. Fortunei, 1083, 142683, 140999.
- Suprafață reglementată se compune din nr. cadastral 141532 și este de 655 mp din măsurători.
- Zonă studiată și cea reglementată sunt delimitate conform planșelor:: planșa nr.03 - situație existentă; planșa nr. 04 – situație juridică; planșa nr. 05 – reglementări urbanistice și respectiv prin planul topografic vizat O.C.P.I Prahova.

Întocmit : consilier Nicolae M. CANE
27.11.2023, 3 ex.

AVIZ AS : 016 / 11.09.2023

Prevederi P.U.G. și R.L.U. ale municipiului Ploiești, documentație aprobată prin HCL nr. 209/1999 și a cărei valabilitate a fost prelungită prin H.C.L. nr.382/2009, pentru zona reglementată:

ANALIZA DOCUMENTAȚIEI :

A. SITUAȚIA EXISTENTĂ :

Folosința actuală a terenului : curți-construcții.

Conform PUG, zona se află în UTR-N-15:

- zona IS – zonă pentru instituții și servicii de interes general.
- zona ISr (zonă cu restricții până la întocmire PUZ/PUD), POT 50%, CUT 1,5.

Conform PUG și RLU, terenul se află în zona cu restricție –ISr, dar și învecinat cu obiectivul cu destinație specială – „S”.

Utilizări permise:

Instituții publice, locuințe, servicii profesionale și sociale, comerț, turism, parcuri publice și aferente funcțiunilor admise.

Utilizări permise cu condiții:

Oricare din funcțiunile premise cu condiția existenței unui proiect elaborate conform Legii nr.60/1991, republicată, Legii nr.10/1995 și cu condiția unui PUZ/PUD aprobat.

Utilizări interzise:

Orice unități economice poluante și care generează trafic intens, locuințe pe parcele care nu îndeplinesc condițiile de suprafață minimă și front la stradă conform art.30 din R.G.U.

B. SITUAȚIA PROPUȘĂ:

Se propune ridicarea restricției de construire și edificarea unui imobil de locuințe P+2E.
S reglementată = 655 mp, UTR-N-15.1.

- Aliniamentul va respecta profilele conform Planșei de Reglementări Urbanistice, 3-5m față de aliniament sau respectarea celui existent.
- Distanța minimă obligatorie față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, vor respecta Codul Civil.
- Accesul auto și pietonal se va face din str. Fortunei, stradă cu sens unic.
- Se va racorda la rețelele edilitare din zona studiată, este interzisă autorizarea de noi construcții până la realizarea echipărilor edilitare propuse.
- Se permite dezmembrarea locurilor de parcare pentru a fi atribuite viitorilor proprietari. Administrarea incintei se va organiza în sistem de condomiu. Se admit dezmembrări dacă partiul de arhitectură permite această operațiuni imobiliară.
- Înălțimea construcțiilor – regim mixt de înălțime, H max = 12 m.
- POT max. = 50% și CUT max. = 1,5.
- Parcaje – se va propune 11 locuri de parcare pentru 7 apartamente.
- Spațiile pentru gararea și parcare a autovehiculelor vor fi amplasate la o distanță de 5m față de ferestrele camerelor de locuit.
- Se va asigura min 25% spații verzi . spațiile neconstruite vor fi înierbate și plantate cu un arbore la 50mp și cu un arbore la 4 locuri de parcare.
- Împrejmuirea la stradă la avea o înălțime de 1,8m, transparente și dublate eventual de gard viu, iar cele laterale opace, dublate de un gard viu, cu o înălțime de 2m.

În urma analizei, în ședința din data de 09.11.2023, Comisia Tehnică de Amenajare a Teritoriului și Urbanism a avizat favorabil Planul Urbanistic Zonal.

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșa de reglementări anexată, vizată spre neschimbare.

Întocmit : consilier Nicolae M. CANE
27.11.2023, 3 ex.

AVIZ AS : 016 / 11.09.2023

Elaboratorul și beneficiarul P.U.Z. răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în documentația care face obiectul prezentului aviz, în conformitate cu art. 63 alin (2) lit. g) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

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

Prezentul document este un aviz tehnic și poate fi folosit numai în scopul aprobării P.U.Z.

Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (D.T.A.C.) se poate întocmi numai după aprobarea P.U.Z și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism CU nr. 1095 / 27.09.2021.

În perioada: 27.06.2023 – 11.07.2023, documentația de urbanism a fost supusă procedurii de informare și consultare a publicului.

Având în vedere Raportul privind informarea și consultarea publicului nr.308254 /11.10.2023, se consideră ca fiind îndeplinite toate condițiile legale pentru a se iniția procedura de aprobare de către Consiliul Local al Municipiului Ploiești.

Conform art. 35 alin. (3) din Ordinul nr. 233/26.02.2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism, inițiatorul documentației va transmite Ministerului Dezvoltării Regionale și Administrației Publice, un exemplar din documentația de urbanism aprobată, în termen de 15 zile de la aprobarea de către Consiliul Local al municipiului Ploiești, (în format tipărit și după caz în format digital).

ARHITECT ȘEF,

arh. Veronica RĂDUNĂ

[Redacted signature area with a blue ink signature]

Întocmit : consilier Nicolae M. CANE
27.11.2023, 3 ex.

AVIZ AS : 016 / 11.09.2023



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



Aviz C.T.A.T.U.
nr. 026/ 09.11.2023

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. 026 din 11.09.2023

**P.U.Z. - „RIDICARE RESTRICȚIE – CONSTRUIRE IMOBIL DE LOCUINȚE P+2E,
PARCĂRI AUTO, ALEI PIETONALE, ÎMPREJMUIRE”.**

AMPLASAMENT: Municipiul Ploiești, str. Fortunei nr.6, jud. Prahova.

INIȚIATOR: ȘERBAN SILVIU NICOLAE .

ELABORATOR: S.C. GADART DESIGN S.R.L. – arh. GOGONEA Valentin, atestat
R.U.R.

1. REGIM JURIDIC:

Imobilul cu nr.cadastral 141532, format din teren în suprafață de 655 mp și locuințele C1 cu Sc de 96 mp și C2 cu Sc de 115 mp, se află situat în intravilanul municipiului Ploiești și este proprietate privată a soților Șerban Georgiana Mariana și Șerban Silviu Nicolae, conform Contractului de vânzare nr. [REDACTED] emis de NP Ioniță Aristita Adina și Extrasului de Carte Funciară pentru informare eliberat de O.C.P.I. Prahova, în baza cererii nr.116639/06.09.2021.

Conform PUG și RLU, terenul se află în zona de restricție de construire până la elaborare PUZ/PUD și este învecinat cu obiectivul cu destinație specială “S” (Poliția).

Documentația înregistrată la Direcția Generală de Dezvoltare Urbană cuprinde:

- a) **piese scrise:** memoriu justificativ, Regulament Local de Urbanism .
- b) **piese desenate:** 11 planșe:
 - planșa nr.01 – plan de încadrare.
 - planșa nr.02 – foto amplasament.

- planșa nr.03 – situație existentă.
- planșa nr.04 – situație juridică.
- planșa nr.05 – proprietatea asupra terenurilor.
- planșa nr.06 – reglementări urbanistice.
- planșa nr.07 – mobilare urbană.

c) alte documente:

- a. Certificat de urbanism nr. 1095 / 27.09.2021.
- b. **Acte de proprietate:**
 - Extrasului de Carte Funciară nr.141532 pentru informare eliberat de OCPI Prahova în baza cererii nr. 87161/25.05.2023.
 - Act notarial nr.2629 din 11.08.2021.
- c. **Avize /Acorduri /Studii solicitate prin Certificatul de urbanism:**
 - alimentare cu apă – canalizare aviz condiționat nr. 132 / 2023 .
 - alimentare cu energie electrică – aviz nr. 246502 / 11.11.2021.
 - alimentare cu gaze naturale – aviz favorabil PUZ nr. 29419-318.674.385/ 15.05.2023.
 - Comisia Municipală pentru Transport și Siguranța Circulației nr. 2643 / 25.11.2021.
 - aviz sănătate – notificare nr. 145 / 22.03.2022.
 - aviz mediu – decizie nr. 101/ 13141 din 26.09.2022.
 - aviz Poliția Rutieră Ploiești nr. 141564 / 04.11.2021.
 - aviz comun M.L.P.A.T., M.I., S.R.I. și M.Ap.N. – nr. DT/8404.
 - aviz M.A.I. nr. 571355 din 07.03.2022.
 - aviz S.R.I. nr. 37357 din 07.02.2022.
 - aviz S.O. nr. 005/ 03.03.2020.
 - aviz C.T.A.T.U. nr.008 din 03.03.2020.

Studii de specialitate :

- Studiu geotehnic verificat la cerința Af.
- Plan pe suport topografic vizat de O.C.P.I.Prahova, semnat digital.

Taxe :

- taxă R.U.R. în valoare de 545,86 lei plătită conform ID-3386012507 din 25.05.2023.
- taxa aviz C.T.A.T.U. în valoare de 474 lei plătită conform chitanței cu seria 130534 / 2023, nr. 73209 din 27.04.2023.

2. ANALIZA DOCUMENTAȚIEI DE URBANISM:

A. EXISTENT

Folosința actuală a terenului : curți-construcții.

Conform PUG, zona se află în UTR-N-15:

- zona IS – zonă pentru instituții și servicii de interes general.
- zona ISr (zonă cu restricții până la întocmire PUZ/PUD), POT 50%, CUT 1,5.

Conform PUG și RLU, terenul se află în zona cu restricție –ISr, dar și învecinat cu obiectivul cu destinație specială – „S”.

Utilizări permise:

Instituții publice, locuințe, servicii profesionale și sociale, comerț, turism, parcuri publice și aferente funcțiunilor admise.

Utilizări permise cu condiții:

Oricare din funcțiunile premise cu condiția existenței unui proiect elaborate conform Legii nr.60/1991, republicată, Legii nr.10/1995 și cu condiția unui PUZ/PUD aprobat.

Utilizări interzise:

Orice unități economice poluante și care generează trafic intens, locuințe pe parcele care nu îndeplinesc condițiile de suprafață minimă și front la stradă conform art.30 din R.G.U.

B. PROPUNERE PLAN URBANISTIC ZONAL :

Se propune ridicarea restricției de construire și edificarea unui imobil de locuințe P+2E.

S reglementată = 655 mp, UTR-N-15.1.

- Aliniamentul va respecta profilele conform Planșei de Reglementări Urbanistice, 3-5m față de aliniament sau respectarea celui existent.
- Distanța minimă obligatorie față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, vor respecta Codul Civil.
- Accesul auto și pietonal se va face din str. Fortunei, stradă cu sens unic.
- Se va racorda la rețelele edilitare din zona studiată, este interzisă autorizarea de noi construcții până la realizarea echipărilor edilitare propuse.
- Se permite dezmembrarea locurilor de parcare pentru a fi atribuite viitorilor proprietari. Administrarea incintei se va organiza în sistem de condomiu. Se admit dezmembrări dacă partiul de arhitectură permite această operațiuni imobiliară.
- Înălțimea cosntrucțiilor – regim mixt de înălțime, H max = 12 m.
- POT max. = 50% și CUT max. = 1,5.
- Parcaje – se va propune 11 locuri de parcare pentru 7 apartamente.
- Spațiile pentru gararea si parcare a autovehiculelor vor fi ampalsate la o distanță de 5m față de ferestrele camerelor de locuit.
- Se va asigura min 25% spații verzi . spațiile neconstruite vor fi înierbate si plantate cu un arbore la 50mp și cu un arbore la 4 locuri de parcare.
- Împrejmuirea la stradă la avea o înălțime de 1,8m, transparente și dublate eventual de gard viu, iar cele latelare opace, dublate de un gard viu, cu o înălțime de 2m.

În urma analizei, în ședința din data de 09.11.2023, Comisia Tehnică de Amenajare a Teritoriului și Urbanism acordă :

AVIZ FAVORABIL
pentru

P.U.Z. - „RIDICARE RESTRICȚIE – CONSTRUIRE IMOBIL DE LOCUINȚE P+2E, PARCĂRI AUTO, ALEI PIETONALE, ÎMPREJMUIRE”, cu amplasamentul în Municipiul Ploiești, str. Fortunei nr.6, jud. Prahova.

Având : „13” - voturi „pentru”
 „ 0” - voturi „împotrivă”
 „ 0” - amânare
 „ 0” - abțineri
 „ 2 ” - absențe

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 a acesteia, în conformitate cu art. 63 alin. (2) lit. g) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

PREȘEDINTE,
PRIMAR,
Andrei Liviu VOLOSEVICI

[Redacted signature]

VICEPREȘEDINTE,
ARHITECT ȘEF,
arh. Veronica RADUNĂ

[Redacted signature]

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

[Redacted signature]