

ROMÂNIA
JUDEȚUL PRAHOVA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI PLOIEȘTI
NR.....684...../.....25.11.2022.....

REFERAT DE APROBARE

la proiectul de hotărâre :

Plan Urbanistic Zonal -"SCHIMBARE DESTINAȚIE DIN ZONĂ LOCUINȚE ÎN ZONĂ MIXTĂ INSTITUȚII ȘI SERVICII ȘI LOCUINȚE COLECTIVE PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL S/D+P+5", Municipiul Ploiești, str. Trâmbiței, nr 7, NC 147707,

INIȚIATOR: SC PRIS SRL ,

PROIECTANT: S.C. BIG STUDIO-ARH DESIGN SRL -arh. BOGDAN GEORGESCU,
atestat RUR

Prin cererile înregistrate cu nr. 307356 /23.09.2022 și nr. 307922/12.10.2022 la Primăria municipiului Ploiești – Direcția Generală de Dezvoltare Urbană, s-a solicitat aprobarea proiectului: Plan Urbanistic Zonal -"SCHIMBARE DESTINAȚIE DIN ZONĂ LOCUINȚE ÎN ZONĂ MIXTĂ INSTITUȚII ȘI SERVICII ȘI LOCUINȚE COLECTIVE PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL S/D+P+5", Municipiul Ploiești, str. Trâmbiței, nr 7, NC 147707, beneficiar - SC PRIS SRL;

Menționăm că reanalizarea documentației în Comisia de specialitate nr. 4 - "Comisia pentru Organizare și Dezvoltare Urbanistică, Realizarea Lucrărilor Publice, Circulație Rutieră, Conservarea Monumentelor Istorice și de Arhitectură"- a fost solicitată de beneficiar-SC PRIS SRL - prin adresa înregistrată cu nr. 308995/17.11.2022.

Elaboratorul a executat Planul Urbanistic Zonal la comanda SC PRIS SRL, în concordanță cu Ordinul M.L.P.A.T. nr. 176/N/2000 și în conformitate cu Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

Potrivit Raportului de Specialitate al Direcției Generale de Dezvoltare Urbană nr. 308080 din data de 18.10.2022, elaboratorul modifică prevederile Planului Urbanistic General aprobat prin Hotărârea Consiliului Local Ploiești nr. 209 din 10.12.1999, respectând prevederile Ordinului M.L.P.A.T. nr. 176/N/2000 - Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal;

Supunem spre analiză și aprobare Consiliului Local Ploiești proiectul de hotărâre privind documentația:

Plan Urbanistic Zonal -"SCHIMBARE DESTINAȚIE DIN ZONĂ LOCUINȚE ÎN ZONĂ MIXTĂ INSTITUȚII ȘI SERVICII ȘI LOCUINȚE COLECTIVE PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL S/D+P+5", Municipiul Ploiești, str. Trâmbiței, nr 7, NC 147707, beneficiar - SC PRIS SRL.

COMISIA DE URBANISM :

Iulian BOLOCAN

Georgeta-Simona POPESCU

Radu-Al. SIMIONESCU

Horia-Nicolae POPOVICI

Razvan ENESCU

Bogdan LUPU

Alexandru STEFAN

DIRECȚIA ADMINISTRATIE PUBLICA,

NR. ÎNREGISTRARE:

JURIDIC CONTENCIOS, ACHIZITII PUBLICE, CONTRACTE

1949/24.11.2022

RAPORT DE SPECIALITATE

la proiectul de hotărâre privind aprobarea :

Plan Urbanistic Zonal -"SCHIMBARE DESTINAȚIE DIN ZONĂ LOCUINȚE ÎN ZONĂ MIXTĂ INSTITUȚII ȘI SERVICII ȘI LOCUINȚE COLECTIVE PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL S/D+P+5", Municipiul Ploiești, str. Trâmbiței, nr 7, NC 147707, beneficiar - SC PRIS SRL,

INIȚIATOR: - SC PRIS SRL

PROIECTANT: S.C. BIG STUDIO-ARH DESIGN SRL -arh. BOGDAN GEORGESCU,
atestat RUR

Prin prezentul proiect se supune aprobării Consiliului Local al Municipiului Ploiești, în conformitate cu prevederile Legii nr.350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, Planul Urbanistic Zonal -"SCHIMBARE DESTINAȚIE DIN ZONĂ LOCUINȚE ÎN ZONĂ MIXTĂ INSTITUȚII ȘI SERVICII ȘI LOCUINȚE COLECTIVE PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL S/D+P+5", Municipiul Ploiești, str. Trâmbiței, nr 7, NC 147707, beneficiar - SC PRIS SRL.

Pentru construirea imobilului de locuințe colective și servicii se are în vedere modificarea prevederilor P.U.G.-ului aprobat prin H.C.L. Ploiești nr. 209/1999 și a cărei valabilitate a fost prelungită prin H.C.L. nr. 382/2009 .

Elaboratorul a executat Planul Urbanistic Zonal la comanda SC PRIS SRL, în concordanță cu prevederile Ordinului M.L.P.A.T. nr. 176/N/2000.

Acest Plan Urbanistic Zonal a fost solicitat prin certificatul de urbanism nr. 768 /23.08.2022 și nr. 906/04.08.2021.

ANALIZA DOCUMENTAȚIEI DE URBANISM :

A. SITUAȚIA EXISTENTĂ :

Suprafața terenului în vederea reglementării este de 7213 mp.

Suprafața studiată 22700 mp.

- Categoria de folosință actuală a terenului este: curți-construcții și vie.
- Destinația terenului stabilită prin Planul Urbanistic General este pentru :

UTR E2: L- zona locuințe, Lmx-zonă rezidențială cu regim de înălțime mixt P+2-4E, cu indicatorii urbanistici maximi POT maxim = 50%, CUT maxim = 1,5 (conform H.C.L. Ploiești nr. 293/2007).

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 mun. Ploiești.

Destinația stabilită prin planurile urbanistice actuale: L- zona locuințe, Lmx zonă rezidențială cu regim de înălțime mixt P+2-4E.

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

REGLEMENTĂRI EXISTENTE:

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.

Terenul în suprafață de 7213 mp are acces direct la str. Trâmbiței și str. Cornățel și are posibilități de racordare la utilitățile existente în zonă.

B. . SITUAȚIA PROPUȘA :

Prin prezentul P.U.Z. se propune schimbarea destinației terenului din zonă locuințe în zonă mixtă instituții și servicii și locuințe colective, pentru construire imobil S/D+P+5. Pentru imobilul reglementat, în suprafața totală de 7213 mp, se propune următoarea zonă funcțională:

- UTR E2a :

-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, din care CUT maxim pentru locuințe colective 1,8
- IS/Lb1- Rh=S/D+P+4E+5retras, H coamă =22 m
- IS/Lb2- Rh=S/D+P+1E, H coamă =9 m
- CCrp- zonă căi de comunicații rutieră privată (aferentă spațiului de întoarcere)

Retrageri minime ale edificabilului propus față de limitele terenului:

-se propun 2 edificabile, unul pentru terenul cu front la str. Cornățel cu retragerile:

- retragere față de limita de proprietate spre str. Cornățel - 5 m,
- retragere față de limita de proprietate spre str. Trâmbiței - 5 m
- retragere față de limitele laterale de Sud și Est ale terenului 5 m (cu reducere la 2,3 m pe conturul construcției existente pe latura de Est);
- retragere față de limita laterală de Vest -10m.

- și al doilea edificabil (pe terenul cu lățimea cuprinsă între 17,69m-14,56 m) cu retragerile:

- retragere față de toate limitele terenului de 2 m.

Parcaje: Pentru fiecare unitate locativă se vor asigura 1,5 locuri de parcare, iar pentru birouri și servicii se va respecta Anexa 5 din HGR 525/1996. Acestea se vor realiza parțial la sol, parțial în subsol.

Accese:

Accesul se va realiza din str. Trâmbiței (prevăzută cu spațiu de întoarcere în incintă) și str. Cornățel (intrare și ieșire numai pe relație de stânga, datorită faptului că e stradă cu sens unic).

În planșa tip de proprietate a fost instituită servitute de trecere pentru platforma de întoarcere pentru riverani și respectiv pentru crearea unei legături între străzile Trâmbiței și Cornățel.

Spații verzi:

Suprafețele de teren neocupate cu construcții, accese vor fi amenajate ca spații plantate - min. 20% din suprafața terenului reglementat.

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 05.10.2022, Comisia Tehnică de Amenajare a Teritoriului și Urbanism a acordat aviz favorabil .

Având în vedere că:

În perioada: 06.09.2022 – 20.09.2022, documentația de urbanism a fost supusă procedurii de informare și consultare a publicului, aferentă acestei documentații de urbanism și din acest punct de vedere s-au îndeplinit toate condițiile legale și se consideră că se poate iniția procedura de aprobare în cadrul Consiliului Local Ploiești.

Avizul C.T.A.T.U. nr. 034/05.10.2022 a stat la baza fundamentării avizului Arhitectului Șef nr. 015/05.10.2022.

Supunem spre analiză și aprobare Consiliului Local Ploiești proiectul de hotărâre privind documentația:

Plan Urbanistic Zonal -“SCHIMBARE DESTINAȚIE DIN ZONĂ LOCUINȚE ÎN ZONĂ MIXTĂ INSTITUȚII ȘI SERVICII ȘI LOCUINȚE COLECTIVE PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL S/D+P+5”, Municipiul Ploiești, str. Trâmbiței, nr 7, NC 147707, beneficiar - SC PRIS SRL, cu respectarea Avizului Arhitectului Șef al Municipiului Ploiești, aviz nr. 015 / 05.10.2022.

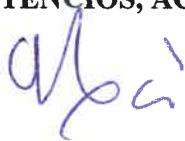
**ARHITECT ȘEF,
arh. Veronica RĂDUNĂ**



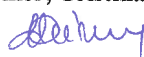
**DIRECTOR GENERAL ADJUNCT,
ing. Rita Marcela NEAGU**



**DIRECTIA ADMINISTRATIE PUBLICA,
JURIDIC CONTENCIOS, ACHIZITII PUBLICE, CONTRACTE**



**Intocmit : consilier, Cristina MOGOȘ
17.10.2022**



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI PLOIEȘTI
DIRECȚIA GENERALĂ DE DEZVOLTARE URBANĂ
COMPARTIMENTUL DEZVOLTARE URBANĂ ȘI METROPOLITANĂ
Piața Eroilor nr. 1A, Tel./Fax: 0244 596128

Nr. Înregistrare:
307374/23.09.2022

APROBAT,
Arh. Șef Veronica RĂDUNĂ



R A P O R T

Privind informarea și consultarea publicului pentru documentația:

P.U.Z. – SCHIMBARE DESTINAȚIE DIN ZONA LOCUINȚE ÎN ZONĂ MIXTĂ INSTITUȚII ȘI SERVICII ȘI LOCUINȚE COLECTIVE PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL S/D+P+5, faza elaborare propuneri

AMPLASAMENT: STR. TRÂMBIȚEI, NR 7, NC 147707,

BENEFICIAR: S.C. PRIS S.R.L,

***PROIECTANT: S.C. BIG STUDIO-ARH DESIGN SRL -arh. BOGDAN GEORGESCU,
atestat R.U.R.***

OBIECTIVELE CONSULTĂRII:

Se dorește stabilirea impactului asupra populației privind documentația tehnică elaborată pentru : *P.U.Z. – SCHIMBARE DESTINAȚIE DIN ZONA LOCUINȚE ÎN ZONĂ MIXTĂ INSTITUȚII ȘI SERVICII ȘI LOCUINȚE COLECTIVE PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL S/D+P+5, faza elaborare propuneri.*

METODOLOGIA FOLOSITĂ:

PERIOADA CONSULTĂRII :

Implicarea publicului în etapa elaborării propunerilor s-a desfășurat în perioada : 06.09.2022 – 20.09.2022.

Prin ridicarea în data de 06.09.2022 a documentației pe site-ul Primăriei www.ploiesti.ro la secțiunea Activitatea de informare și consultare a publicului pentru documentațiile de urbanism

Intocmit : consilier Mogos Cristina
22.09.2022. 2 exemplare

și/sau amenajarea teritoriului, faza elaborare propuneri, s-a adus la cunostinta publicului / societăților interesate elaborarea de propuneri PUZ anterior amintit.

ORGANIZATOR:

-SC PRIS SRL

BAZA LEGALĂ:

- In conformitate cu prevederile art. 57 si art. 61 din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, cu modificarile si completarile ulterioare;
- In baza art. 42 – 44 din Ordinul MDRP 2701/30.12.2010 privind Metodologia de informare si consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism si amenajarea teritoriului si de urbanism;
- Regulamentul Local de implicare a publicului in elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism si amenajarea teritoriului din municipiul Ploiesti aprobat prin HCL al municipiului Ploiesti nr. 124 / 29.03.2011.

LOCUL DESFĂȘURĂRII CONSULTĂRII:

- Str. Trâmbeței nr. 7, NC 147707,
- Piața Eroilor 1A
- www.ploiesti.ro (Activitatea de informare și consultare a publicului pentru documentațiile de urbanism și/sau amenajarea teritoriului/P.U.Z./faza elaborare propuneri PUZ).

DOCUMENTELE SUPUSE CONSULTĂRII SE GĂSESC LA:

SEDIUL D.G.D.U.: certificatul de urbanism nr. 906/04.08.2021 cu termen de valabilitate 24 luni, memoriu de prezentare, regulament de PUZ, planșa încadrarea în PUG, planșa încadrarea în UTR, planșa încadrarea în zonă, planșa situația existentă, planșa reglementări urbanistice și cu profile de drum, planșa reglementări edilitare, planșa tipul de proprietate, planșa mobilare, planșa ilustrare volumetrică, anunț public, avize și studii :

- APA NOVA Aviz (PUZ, nr. 373/21.09.2021
- ELECTRICA – Acord de Principiu nr. 187017/23.08.2021
- DISTRIGAZ SUD REȚELE- Aviz de Principiu (PUZ), nr. 13850-317.765.017/29.07.2022
- TELEKOM AVIZ (PUZ) nr. 100/05/02/02/01/03/B/PH/1834/23.08.2021
- D.S.P. PRAHOVA –Notificare nr. 409/10.09.2021
- AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI PRAHOVA – Decizia nr. 1192/23.09.2021
- Direcția pentru Agricultură Județeană Prahova-Adeverință nr. 6768/23.08.2021
- ISU-Adresa nr. 4.051.558/06.09.2021
- Aviz Comisia Interinstituțională Pentru Stabilirea Compatibilității Teritoriale în jurul amplasamentelor de tip SEVESO nr. 05/15.04.2022
- Politia Rutiera Ploiesti aviz (PUZ) nr. 324350/06.05.2022
- Comisia Municipală pentru Transport și Siguranța Circulației aviz (PUZ) nr. SMTU 937/08.06.2022
- Aviz de Oportunitate (PUZ) nr. 006/05.05.2022
- Aviz C.T.A.T.U pentru Studiu de Oportunitate nr. 021/05.05.2022
- plan pe suport topografic vizat de O.C.P.I
- studiu geotehnic – verificat pentru cerința Af
- studiu de fundamentare a soluției de circulație

-studiu de însorire
- taxă Aviz C.T.A.T.U. pentru PUZ în valoare de 451 lei, achitată conform OP nr. 404/23.06.2022.

- taxa RUR pentru PUZ în valoare de 1090 lei, achitată conform OP nr. 405/23.06.2022.

- panou de informare în str. Trâmbiței nr. 7, nr. cadastral 147707

GRUPURI ȚINTĂ PENTRU IDENTIFICARE:

- Au fost notificați proprietarii imobilelor situate în zona de studiu, vecini cu imobilul aflat în proprietatea SC PRIS SRL. Datele de identificare ale proprietarilor vecini cu imobilul aflat în proprietatea SC PRIS SRL au fost furnizate de către Serviciul Public Finanțe Locale al municipiului Ploiești, conform adresei înregistrate cu nr. 305744/27.07.2022.
- Au fost transmise 44 notificări către familii/persoane fizice.

DESCRIEREA PROCESULUI DE CONSTATARE :

PARTICIPANTI :

-în data de 06.09.2022 documentația a fost consultată la sediul Primăriei Ploiești de către d-na Colesiu Diana, în calitate de titular al Î. I. Coleșiu Diana

ASPECTE DISCUTATE, COMENTARII / OBIECȚIUNI :

-s-a discutat faptul că dânsa nu a putut vizualiza pe site documentatia în data de 06.09.2022 până la ora 9,30, dar i s-a explicat că au fost niște probleme tehnice, care au fost însă remediate destul de repede (în aceeași zi, ora 10,30).

-d-na Coleșiu a precizat că la adresa din Str. Cornățel nr. 12B mai sunt și alți proprietari care nu au fost notificați. Conform adresei înregistrate cu nr. 305744/27.07.2022, transmisă de Serviciul Public Finanțe Locale al municipiului Ploiești, la adresa Str. Cornățel nr. 12B, nu figurează și alți proprietari în afară de cei notificați.

REZULTATELE CONSULTĂRII :

S-a efectuat o singură consultare directă către d-na Coleșiu Diana și s-a depus o petiție înregistrată cu nr. 307232/20.09.2022, care însă a fost retrasă prin adresa nr. 307233/20.09.2022 de către d-na Coleșiu Diana, în calitate de titular al Î. I. Coleșiu Diana.

CONCLUZII SI RECOMANDARI D.G.D.U :

Se consideră că procedura de informare și consultare a populației a fost desfășurată conform prevederilor legale și se poate trece la următoarea etapă în procesul de avizare și aprobare a documentației de urbanism în cauză.

**DIRECTOR ADJUNCT,
ing. Rita Marcela NEAGU**



Întocmit : consilier Mogos Cristina
22.09.2022, 2 exemplare



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



Aviz C.T.A.T.U.
nr. 034/05.10.2022.

25. OCT. 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. 034 din 05.10.2022

DOCUMENTAȚIA :
Plan Urbanistic Zonal – “SCHIMBARE DESTINAȚIE DIN ZONĂ
LOCUINȚE ÎN ZONĂ MIXTĂ INSTITUȚII ȘI SERVICII ȘI LOCUINȚE
COLECTIVE PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL S/D+P+5”,

AMPLASAMENT: Municipiul Ploiești, str. Trâmbiței, nr 7, NC 147707

INIȚIATOR: S.C. PRIS S.R.L.,

ELABORATOR: S.C. BIG STUDIO-ARH DESIGN SRL -arh. BOGDAN GEORGESCU,
atestat RUR

1. REGIM JURIDIC:

Terenul în suprafață de 7213 mp , aferentă nr. cadastral 147707, este proprietate particulară a SC PRIS SRL, conform actului 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. 84119/28.06.2022 emis de O.C.P.I. Prahova.

Pentru acest imobil s-au instituit interdicții de înstrăinare, grevare, închiriere, dezmembrare, alipire, construire, demolare, restructurare, amenajare în favoarea UNICREDIT BANK SA.

Terenul studiat are suprafața de 22700 mp.

Documentația înregistrată la Direcția Generală de Dezvoltare Urbană cuprinde:

- a) **piese scrise:** memoriu de prezentare, Regulament Local de Urbanism
- b) **piese desenate:** 9 planșe (planșa încadrare în PUG, planșa încadrare în UTR, planșa încadrare în zonă,, planșa situația existentă, planșa reglementări urbanistice, planșa reglementări edilitare, planșa tipul de proprietate, planșa mobilare, planșa ilustrare volumetrică)
- c) **alte documente:**

a. Certificat de urbanism nr. 906/04.08.2021, certificat de urbanism nr. 768/23.08.2022

- 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 extras de carte funciară pentru informare nr. 84119/28.06.2022 emis de O.C.P.I. Prahova.
- c. **Avize/Acorduri/Studii solicitate prin Certificatul de urbanism:**
- alimentare cu apă/canalizare (Apa Nova) – aviz (PUZ) nr. 373/21.09.2021 și nr. 308/29.09.2022
 - alimentare cu energie electrică (Distribuție Energie Electrică Romania)– Acord de Principiu nr. 187017/23.08.2021
 - alimentare cu gaze naturale (Distrigaz Sud Rețele)- Aviz de Principiu (PUZ) nr. 13.850-317.765.017/29.07.2022
 - telefonizare (Telekom ROMANIA COMMUNICATIONS)- aviz (PUZ) nr. 100/05/02/02/01/03/B/PH/1834/23.08.2021
 - sănătatea populației (D.S.P Prahova)– notificare nr. 409/10.09.2021
 - securitatea la incendiu (ISU) - Adresa nr. 4.051.558/06.09.2021
 - punct de vedere al autorității competente pentru protecția mediului (A. P. M. Prahova) – decizia nr. 1192/23.09.2021
 - Poliția Rutieră mun. Ploiesti - aviz (PUZ) nr. 324350/06.05.2022
 - Comisia Municipală pentru Transport și Siguranța Circulației - aviz SMTU 937/08.06.2022
 - Comisia Interinstituțională Pentru Stabilirea Compatibilității Teritoriale în jurul amplasamentelor de tip SEVESO - Aviz nr. 05/15.04.2022
 - Direcția pentru Agricultură Județeană Prahova – adeverința nr. 6768/23.08.2021
 - Aviz de Oportunitate (PUZ) nr. 006/05.05.2022
 - Aviz C.T.A.T.U pentru Studiu de Oportunitate nr. 021/05.05.2022
 - extras de carte funciară de informare pt. nr. cadastral 147707 eliberat de O.C.P.I Prahova în baza cererii nr.84119/28.06.2022.
 - plan de situație pe suport topografic vizat OCPI Prahova
 - studiu geotehnic – verificat pentru cerința Af
 - studiu pentru fundamentarea acceselor în incintă.
- d. Taxa aviz C.T.A.T.U. - în valoare de 451 lei, achitată conform OP nr. 404/23.06.2022
- e. Taxa RUR pentru PUZ, în valoare de 1090 lei, achitată conform OP nr. 405/23.06.2022
- f. Alte documente:
- studiu de însorire

2. ANALIZA DOCUMENTAȚIEI DE URBANISM:

A. **EXISTENT** Conform Planului Urbanistic General aprobat HCL Ploiești nr. 209/1999 și nr. 382/2009 (de prelungire a valabilității), terenul studiat este situat în **UTR E2: L- zona locuințe, Lmx- zonă rezidențială cu regim de înălțime mixt P+2-4E, cu indicatorii urbanistici maximali POT maxim = 50%, CUT maxim = 1,5 (conform H.C.L. Ploiești nr. 293/2007).**

Folosința actuală a terenului: 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 mun. Ploiești.

Destinația stabilită prin planurile urbanistice actuale: L- zona locuințe, Lmx- zonă rezidențială cu regim de înălțime mixt P+2-4E .

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

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.

Terenul în suprafață de 7213 mp are acces direct la str. Trâmbiței și str. Cornățel și are posibilități de racordare la utilitățile existente în zonă.

B. PROPUNERE PLAN URBANISTIC ZONAL :

Prin prezentul P.U.Z. se propune schimbarea destinației terenului din zonă locuințe în zonă mixtă instituții și servicii și locuințe colective, pentru construire imobil S/D+P+5. Pentru imobilul reglementat, în suprafața totală de 7213 mp, se propune următoarea zonă funcțională:

- UTR E2a :

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

- P.O.T. max.= 50% , C.U.T. max.= 2,00, din care CUT maxim pentru locuințe colective 1,8
- IS/Lb1- Rh=S/D+P+4E+5retras, H coamă =22 m
- IS/Lb2- Rh=S/D+P+1E, H coamă =9 m
- CCrp- zonă căi de comunicații rutieră privată (afertă spațiului de întoarcere)

Retrageri minime ale edificabilului propus față de limitele terenului:

-se propun 2 edificabile, unul pentru terenul cu front la str. Cornățel cu retragerile:

- retragere față de limita de proprietate spre str. Cornățel - 5 m,
- retragere față de limita de proprietate spre str. Trâmbiței - 5 m
- retragere față de limitele laterale de Sud și Est ale terenului 5 m (cu reducere la 2,3 m pe conturul construcției existente pe latura de Est);
- retragere față de limita laterală de Vest -10m.

- și al doilea edificabil (pe terenul cu lățimea cuprinsă între 17,69m-14,56 m) cu retragerile:

- retragere față de toate limitele terenului de 2 m.

Parcaje: Pentru fiecare unitate locativă se vor asigura 1,5 locuri de parcare, iar pentru birouri și servicii se va respecta Anexa 5 din HGR 525/1996. Acestea se vor realiza parțial la sol, parțial în subsol.

Accese:

Accesul se va realiza din str. Trâmbiței (prevăzută cu spațiu de întoarcere în incintă) și str. Cornățel (intrare și ieșire numai pe relație de stânga, datorită faptului că e stradă cu sens unic).

În planșa tip de proprietate a fost instituită servitute de trecere pentru platforma de întoarcere pentru riverani și respectiv pentru crearea unei legături între străzile Trâmbiței și Cornățel.

Spații verzi:

Suprafețele de teren neocupate cu construcții, accese vor fi amenajate ca spații plantate - min. 20% din suprafața terenului reglementat.

Utilitățile: Vor fi asigurate prin extinderea rețelilor de alimentare cu apă, energie electrică, gaze naturale, canalizare, existente în zonă.

În urma analizei, în ședința din data de 05.10.2022, Comisia Tehnică de Amenajare a Teritoriului și Urbanism acordă :

AVIZ FAVORABIL
pentru
**Planul Urbanistic Zonal – “SCHIMBARE DESTINAȚIE DIN ZONĂ LOCUINȚE ÎN
ZONĂ MIXTĂ INSTITUȚII ȘI SERVICII ȘI LOCUINȚE COLECTIVE PENTRU
CONSTRUIRE IMOBIL S/D+P+5”,
Municipiul Ploiești, str. Trâmbiței, nr 7, NC 147707**

Având : „7” - voturi „pentru”
 „2” - voturi „împotrivă”
 „0” - amânare
 „1” - abțineri
 „5 ” - 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.

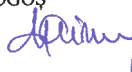
**PREȘEDINTE,
PRIMAR,
Andrei Liviu VOLOSEVICI**



**VICEPREȘEDINTE,
ARHITECT ȘEF,
arh. Veronica RĂDUNĂ**



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





MUNICIPIUL PLOIESTI
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI PLOIEȘTI
Piata Eroilor nr. 1A; 100316 – Ploiesti
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 SC PRIS SRL cu sediul în comuna Bărcănești, sat Tătărani, nr. 233, jud. Prahova, înregistrată cu nr. 307356/23.09.2022 și nr. 307922/12.10.2022, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite:

AVIZ FAVORABIL

Nr. 015 din 05.10.2022

pentru

Plan Urbanistic Zonal – “SCHIMBARE DESTINAȚIE DIN ZONĂ LOCUINȚE ÎN ZONĂ MIXTĂ INSTITUȚII ȘI SERVICII ȘI LOCUINȚE COLECTIVE PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL S/D+P+5”,

AMPLASAMENT: Municipiul Ploiești, str. Trâmbiței, nr 7, NC 147707

INIȚIATOR: S.C. PRIS S.R.L,

ELABORATOR: S.C. BIG STUDIO-ARH DESIGN SRL -arh. BOGDAN GEORGESCU,
atestat RUR

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

- **Imobilul cu nr. cadastral 147707 este situat pe strada Trâmbiței nr. 7, Municipiul Ploiesti.**
- **Zonă studiată și cea reglementată sunt delimitate conform planșelor nr. 0.1.1 –încadrare în PUG, U 01.2 – încadrare în UTR , U02 –situație existentă U03 -reglementări urbanistice și planului topografic vizat O.C.P.I Prahova.**
- **Zona propusă spre reglementare este de 7213 mp.**
- **Zona studiată este 22700 mp.**

A. EXISTENT : Conform Planului Urbanistic General aprobat HCL Ploiești nr. 209/1999 și nr. 382/2009 (de prelungire a valabilității), terenul studiat este situat în **UTR E2:** L– zona

Întocmit : consilier Cristina MOGOȘ
14.10.2022, 3 ex.

AVIZ AS : 015 / 05.10.2022

locuințe, Lmx-zonă rezidențială cu regim de înălțime mixt P+2-4E, cu indicatorii urbanistici maximali POT maxim = 50%, CUT maxim = 1,5 (conform H.C.L. Ploiești nr. 293/2007).

Folosința actuală a terenului: 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 mun. Ploiești.

Destinația stabilită prin planurile urbanistice actuale: L- zona locuințe, Lmx-zonă rezidențială cu regim de înălțime mixt P+2-4E.

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

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.
- Terenul în suprafață de 7213 mp are acces direct la str. Trâmbiței (fundătură) și str. Cornățel și are posibilități de racordare la utilitățile existente în zonă.

B. PROPUNERE PLAN URBANISTIC ZONAL :

Prin prezentul P.U.Z. se propune schimbarea destinației terenului din zonă locuințe în zonă mixtă instituții și servicii și locuințe colective, pentru construire imobil S/D+P+5. Pentru terenul reglementat, în suprafața totală de 7213 mp, se propune următoarea zonă funcțională:

- UTR E2a :

-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, din care CUT maxim pentru locuințe colective = 1,8.

Regim de înălțime:

- IS/Lb1- Rh=S/D+P+4E+5retras, H coamă =22 m
- IS/Lb2- Rh=S/D+P+1E, H coamă =9 m.
- CCRp- zonă căi de comunicații rutieră privată (aferentă spațiului de întoarcere).

Retrageri minime ale edificabilului propus față de limitele terenului:

-se propun 2 edificabile, unul pentru terenul cu front la str. Cornățel cu retragerile:

- retragere față de limita de proprietate spre str. Cornățel - 5 m,
- retragere față de limita de proprietate spre str. Trâmbiței - 5 m
- retragere față de limitele laterale de Sud și Est ale terenului 5 m (cu reducere la 2,3 m pe conturul construcției existente pe latura de Est);
- retragere față de limita laterală de Vest -10m.

- și al doilea edificabil (pe terenul cu lățimea cuprinsă între 17,69m-14,56 m) cu retragerile:

- retragere față de toate limitele terenului de 2 m.

Parcaje: Pentru fiecare unitate locativă se vor asigura 1,5 locuri de parcare, iar pentru birouri și servicii se va respecta Anexa 5 din HGR 525/1996. Acestea se vor realiza parțial la sol, parțial în subsol.

Accese:

Accesul se va realiza din str. Trâmbiței (prevăzută cu spațiu de întoarcere în incintă) și str. Cornățel (intrare și ieșire numai pe relație de stânga, datorită faptului că e stradă cu sens unic).

În planșa tip de proprietate a fost instituită servitute de trecere pentru platforma de întoarcere pentru riverani și respectiv pentru crearea unei legături între străzile Trâmbiței și Cornățel.

Spații verzi:

Suprafețele de teren neocupate cu construcții, accese vor fi amenajate ca spații plantate - min. 20% din suprafața terenului reglementat.

Utilitățile: Vor fi asigurate prin extinderea rețelilor de alimentare cu apă, energie electrică, gaze naturale, canalizare, existente în zonă.

În urma ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din data de 05.10.2022, a fost avizat favorabil „P.U.Z. – “SCHIMBARE DESTINAȚIE DIN ZONĂ LOCUINȚE ÎN ZONĂ MIXTĂ INSTITUȚII ȘI SERVICII ȘI LOCUINȚE COLECTIVE PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL S/D+P+5”, pentru amplasamentul situat în Municipiul Ploiești, str. Trâmbiței, nr 7, NC 147707.

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

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 prevederilor acestuia.

În perioada: 06.09.2022 – 20.09.2022, documentația de urbanism a fost supusă procedurii de informare și consultare a publicului.

Din punct de vedere al Raportului privind informarea și consultarea publicului nr. 307374/23.09.2022, 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, în termen de 15 zile de la aprobarea de către Consiliul Local al Municipiului Ploiești, în format tipărit și după caz în format digital Ministerului Dezvoltării Regionale și Administrației Publice, un exemplar din documentația de urbanism aprobată.

**ARHITECT ȘEF,
arh. Veronica RĂDUNĂ**

.....