



MUNICIPIUL PLOIESTI
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI PLOIEȘTI
Piata Eroilor nr. 1A; 100316 – 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 Domeniile Alexandrion Rhein 1892 SA cu sediul în mun. Ploiești, Str. Găgeni nr. 92, jud. Prahova, înregistrată cu nr. 306280/16.08.2022 și nr. 308042/17.10.2022, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ FAVORABIL

Nr. 017 din 03.11.2022

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

” SCHIMBARE DESTINAȚIE TEREN DIN ZONA INDUSTRIE NEPOLUANTĂ ÎN ZONĂ INSTITUȚII ȘI SERVICII DE INTERES GENERAL ȘI ZONĂ LOCUINȚE COLECTIVE (pentru construire Parc comercial –Retail Park și magazin tip Retail, locuințe colective și funcțiuni complementare),”

generat de imobilul situat în Municipiul Ploiești, Str. Găgeni, nr 92, nr. cadastral 130625

INIȚIATOR: DOMENIILE ALEXANDRION RHEIN 1892,
PROIECTANT: S.C. ZAB TEN CONSULTING SRL –urb. VLADIMIR CAZAN, atestat R.U.R.

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

- la Nord str. Londra, la Vest str. Găgeni și domeniul public, la Est str. Bratislava și proprietate privată, la sud proprietate privată și domeniu public. Suprafața studiată este 65745 mp
- Suprafața reglementată este de 33.841 mp din măsurători, 33.019 mp din acte.
- Zonă studiată și cea reglementată sunt delimitate conform planșelor nr. 1 – încadrare în teritoriu, planșa nr. 2- situație existentă, planșa nr. 3 –reglementări urbanistice și respectiv prin planul topografic vizat O.C.P.I Prahova.

Prevederi P.U.G. și R.L.U. municipiul Ploiești aprobat anterior prin HCL nr. 209/1999 prelungit prin H.C.L. nr.382/2009, modificate prin PUZ aprobat cu HCL nr. 405/31.10.2017 pentru zona reglementată:

UTR-N-13:

In - ZONA INDUSTRIE NEPOLUANTA

- regim de construire = izolat
- funcțiuni predominante : construcții pentru activități industrie nepoluantă
- H max = 12,5 m, inclusiv înălțimea utilajelor tehnologice ; Regimul de înălțime maxim : P-P+1E
- POT max = 60%
- CUT max = 1,5
- retragerea minimă față de aliniament = min. 5,0 ml la str Găgeni;
- retrageri minime față de limite laterale = min. 2 m față de limita est, nord și sud
- retrageri minime față de limitele posterioare = 2,00 m

SP - ZONA SPATII VERZI SI PERDELE DE PROTECTIE

- funcțiuni predominante : perdele de protecție
- POT max = 10%
- CUT max = 0,1

Prevederi P.U.Z. și R.L.U. propuse :

UTR N13 A :

-IS - zona de institutii si servicii

- regim de construire = izolat ;
- funcțiuni predominante = instituții și servicii, construcții comerciale
- H max. coamă= 12,5 m, H max. cornișă=9,5 m. Pentru elementele publicitare de tip unipol înălțimea maximă va fi de 30m, iar pentru totemuri și panouri publicitare de 12 m.;
- Regim maxim de înălțime: P+1E
- P.O.T max.. : 50%
- C.U.T.max. : 1,5
- retragerea minimă față de aliniament: 8,5 m față de aliniament la str. Găgeni, min 2 m față de aliniament la Str. Londra, conform planșei 3 reglementări urbanistice
- retragere minimă față de limitele laterale =2 m față de limita de Nord - Vest, respectiv la limita zonei de căi de comunicație rutieră privată spre Sud- Est, conform planșei 3-reglementări urbanistice
- retragere minimă față de limita posterioară = 7m/11 m față de limita de Est, conform planșei 3-reglementări urbanistice
- circulații și accese = accesul auto și pietonal se fac din str. Găgeni, str. Londra conform studiului de circulație și a planșei reglementări urbanistice. Se propune încă o bandă de circulație la str. Găgeni, pe toată lungimea proprietății reglementate.
- echipare tehnico – edilitară = în zonă există rețelele edilitare necesare : apă, gaze naturale, energie electrică, canalizare, telefonie

-Lc- zona de locuinte colective

- regim de construire = izolat ;
- funcțiuni predominante = locuințe colective;
- H max. coamă= 26 m, H max. cornișă=23 m;
- Regim maxim de înălțime: S+P+6E;

- P.O.T max.. : 35 %;
- C.U.T.max. : 2,5;
- retragerea minimă față de aliniament: nu e cazul;
- retragere minimă față de limitele laterale =2 m față de limita zonei CCrp (spre Nord Vest), respectiv 15 m față de limita de Sud- Vest, 4,5 m față de limita de Nord- Est, conform planșei 3-reglementări urbanistice
- retragere minimă față de limita posterioară = 10m/4,5 m față de limita de Sud- Est, conform planșei 3- reglementări urbanistice;
- circulații și accese = accesul auto și pietonal se fac din str. Găgeni prin drumul privat propus. În zona de locuințe colective s-a prevăzut o întoarcere în T, amplasată între cele 2 cladiri de locuințe colective propuse, ca posibilitate de întoarcere pentru autovehicule de intervenție.
- echipare tehnico – edilitară = în zonă există rețelele edilitare necesare : apă, gaze naturale, energie electrică, canalizare, telefonie.

- zona spații verzi și perdele de protecție-SP, subzona SPp –perdele de protecție , conform planșei reglementări urbanistice;

-zona căi de comunicație CC, subzona CCrp- căi de comunicație rutieră aflate în domeniul privat, conform planșei reglementări urbanistice (în planșa proprietatea asupra terenurilor a fost instituită servitute de trecere pentru riverani). Drumul privat propus, din care se asigură accesul la zona de locuințe colective, nu va fi împrejmuit.

În urma ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din data de 03.11.2022, a fost avizat favorabil Planul Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și Regulamentul Local de Urbanism aferent acestuia.

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 aviz 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.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 1105/05.10.2021 emis de Primăria Municipiului Ploiești.

În perioada: 01.09.2022 – 15.09.2022, documentația de urbanism a fost supusă procedurii de informare și consultare a publicului.

Având în vedere Raportul privind informarea și consultarea publicului nr. 307373/23.09.2022, 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 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



Întocmit : consilier Cristina MOGOȘ
04.11.2022, 3 ex.

AVIZ AS : 017 / 03.11.2022