



**MUNICIPIUL PLOIESTI**  
**PRIMĂRIA MUNICIPIULUI PLOIEȘTI**  
Piata Eroilor nr. 1A; 100316 – Ploiesti  
Tel.: 0244 / 516699; 0244/515982  
Fax: 0244 / 513829  
www.ploiesti.ro



**Aviz C.T.A.T.U.**  
**nr. 040/03.11.2022.**

**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. 040 din 03.11.2022**

**DOCUMENTAȚIA :**  
**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),**

**AMPLASAMENT: Municipiul Ploiești, Str. Găgeni, nr 92, nr. cadastral 130625**

**INIȚIATOR: DOMENIILE ALEXANDRION RHEIN 1892,**

**ELABORATOR: S.C. ZAB TEN CONSULTING SRL –urb. VLADIMIR CAZAN, atestat**  
**R.U.R.**

**1. REGIM JURIDIC:**

Imobilul cu nr.cadastral 130625, format din teren în suprafață de 33.019 mp din acte si 33.841 mp din măsurători și construcțiile C1-magazie cu Sc = 203 mp, C2-hala depozitare și industrializare a băuturilor spirtoase cu Sc = 7.610 mp, C3-atelier sudură, magazie cu Sc = 92 mp, C5- magazie cu Sc = 8 mp, C6- centrala termică cu Sc = 150 mp, C7-castel apă cu Sc = 26 mp, C8-pavilion administrativ cu Sc = 243 mp, C9-poarta, vestiar, desfacere facturare cu Sc = 34 mp, C10-stație reglare gaze cu Sc= 14 mp si C16 –magazin metalic cu Sc = 38 mp, se află situat în intravilanul municipiului Ploiești și este proprietate privată a Societății DOMENIILE ALEXANDRION RHEIN S.A. (fosta THE ICONIC ESTATE SA, fosta SC CRAMELE HALEWOOD SA), conform Extrasului de Carte Funciara pentru Informare eliberat de O.C.P.I. Prahova în baza cererii nr.105075/16.08.2022 (Certificat Atestare Seria M07 nr.2293/28.04.1999 emis de Ministerul Agriculturii si Alimentatiei).

Terenul studiat are suprafața de 65745 mp.

Imobilul se află în situl arheologic Așezare – cod LMI PH –I-m-B-16117.

**Documentația înregistrată la Direcția Generală de Dezvoltare Urbană cuprinde:**

- a) **piese scrise: memoriu justificativ, Regulament local de Urbanism**
- b) **piese desenate: 11 planșe** ( planșa încadrare în teritoriu, planșa situația existentă, planșa reglementări urbanistice, planșa circulației, planșa reglementări rețele edilitare, planșa proprietatea asupra terenurilor, planșa de mobilare orientativă a parcelei, plan amenajare parcare subterană, 2 planșe profile transversale planșa montaj fotografic-situației existente, planșa montaj fotografic-situația propusă)

**c) alte documente:**

- a. Certificat de urbanism nr. 1105/ 05.10.2021
- b. **Acte de proprietate:** extras de Carte Funciara pentru informare eliberat de O.C.P.I. Prahova în baza cererii nr.105075/16.08.2022 (Certificat Atestare Seria M07 nr.2293/28.04.1999 emis de Ministerul Agriculturii si Alimentației).
- c. **Avize/Acorduri/Studii solicitate prin Certificatul de urbanism:**
  - alimentare cu apă/canalizare (Apa Nova) - aviz nr. 58/18.02.2022
  - alimentare cu energie electrică ( Distribuție Energie Electrică Romania)– Acord de Principiu nr. 37621/01.03.2022
  - alimentare cu gaze naturale (Distrigaz Sud Rețele) Aviz de Principiu (PUZ), nr. 2965-317.322.593/23.02.2022
  - Direcția Județeană pentru Cultură Prahova –aviz 102/U/16.06.2022
  - sănătatea populației ( D.S.P Prahova )– notificare nr. 118/15.03.2022
  - punct de vedere al autorității competente pentru protecția mediului (A. P. M. Prahova) – decizia nr. 38/04.04.2022
  - -Politia Rutiera Ploiesti aviz (PUZ) nr. 324098/06.05.2022
  - Comisia Municipală pentru Transport si Siguranta Circulației aviz (PUZ) nr. SMTU 1044/07.07.2022
  - Direcția Județeană pentru Cultură Prahova - Aviz nr. 110/U/21.06.2022 și adresa nr. 1408/19.07.2022
  - Aviz Comisia Interinstituțională pentru Stabilirea Compatibilității Teritoriale în jurul amplasamentelor de tip SEVESO nr. 08/11.08.2022
  - Aviz de Oportunitate (PUZ) nr. 004/05.05.2022
  - Aviz C.T.A.T.U pentru Studiu de Oportunitate nr. 017/05.05.2022
  - plan pe suport topografic vizat de O.C.P.I
  - studiu geotehnic – verificat pentru cerința Af
  - studiu de fundamentare a acceselor carosabile în incintă
  - extras de carte funciară nr. 105075/16.08.2022 emis de OCPI Prahova

**d.Taxa aviz C.T.A.T.U. pentru PUZ în valoare de 451 lei, achitata conform chitanței nr. 100312/16.08.2022.**

**e. Taxa RUR pentru PUZ în valoare de 1105,80 lei, achitata conform chitanței nr. 00043656/16.08.2022.**

**f. Alte documente:**

- studiu de trafic

## 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 intravilan în **UTR-N-13**.

Folosința actuală a terenului: curți-construcții.

Destinația stabilită prin planurile urbanistice actuale:

### **In - ZONA INDUSTRIE NEPOLUANTA**

Utilizări permise: activități industriale nepoluante; depozite și anexe industriale; servicii pentru activități industriale;

spații verzi, plantații de protecție; circulații, parcuri.

Utilizări permise cu condiții: oricare din funcțiunile permise cu condiția existenței unui proiect elaborat conform Legii nr. 50/1991, republicată și Legii nr. 10/1995; oricare din funcțiunile permise, cu condiția rezolvării în interiorul parcelei a tuturor exigențelor de igienă și protecție sanitară conform normelor în vigoare.

Utilizări interzise: locuințe și instituții publice; construcții pe parcele care nu îndeplinesc condițiile de suprafață minimă și front la strada conform art. 30 din R.G.U.

Interdicții temporare: până la stabilirea pe baza studiilor de specialitate a limitei zonei de siguranță și restricție față de rețelele edilitare existente în vecinătatea terenului studiat, se mențin ariile de protecție ale acestora.

### **SP - ZONA SPAȚII VERZI SI PERDELE DE PROTECTIE**

Utilizări permise: spații plantate; plantații de protecție la pârauri și râuri; spații verzi de-a lungul arterelor de circulație; rețele tehnico-edilitare.

Utilizări permise cu condiții: în spațiile plantate cu rol de protecție a cursurilor de apă se admit amenajări hidrotehnice specifice pentru stabilizarea malurilor.

Utilizări interzise: locuințe și instituții; unități industriale și agricole; nu se admit construcții în spațiile plantate cu rol de protecție a cursurilor de apă; să nu producă tăieri sau vătămări ale arborilor și arbustilor, deteriorări ale aranjamentelor florale și ale gazonului; tăierea arborilor și arbustilor se poate face conform legislației în vigoare.

Interdicții temporare: în zonele cu interdicție temporară de construire, ca urmare a existenței unui risc de inundabilitate, autorizarea construcțiilor se va realiza în urma realizării măsurilor de eliminare a riscului.

Interdicții definitive (permanente): se interzic orice intervenții care contravin legii și normelor în vigoare; se interzic orice schimbări ale funcțiunilor spațiilor verzi publice și specializate; orice fel de construcție în zonele de protecție a rețelelor tehnico-edilitare; orice fel de construcții și anexe care nu respectă normele sanitare în vigoare; este interzisă amplasarea de obiective și desfășurarea de activități cu efecte dăunătoare asupra vegetației; orice amenajări sau construcții ce ar putea periclita integritatea, funcționalitatea spațiilor respective și ar putea altera calitatea mediului; în zonele de odihnă și recreere se interzice amplasarea arterelor de circulație cu trafic rutier intens.

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

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

Prevederi PUZ aprobat cu HCL 405/31.10.2017:

UTR-N-13;

- suprafața teren 33.019 mp din acte și 33.841 mp din măsuratori, parcela construibilă;

**CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR**

- Aliniament la minim 23,50 m fata de axul str.Gageni;
- amplasarea cladirilor fata de aliniament propus conform profil caracteristic la str.Gageni (stabilit la 23,50 m fata de ax str.Gageni), se va face cu o retragere de min.5,00 m.

#### **AMPLASAREA IN INTERIORUL PARCELEI**

Amplasarea construcțiilor față de limita posterioară a parcelei este de 2,00 m;

Amplasarea construcțiilor fata de limitele laterale ale parcelei se va face respectând condițiile:

- clădirile se vor amplasa la o distanță de min.2,00 m față de limita nordică și estică a terenului;
- clădirile vor putea fi construite la o distanță minimă de 2,00 m fata de limita sudică a terenului.
- construcțiile vor respecta între ele distante egale cu jumătate din înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele, dar nu mai puțin de 3 m;

Distanța se poate reduce la 1/4 din înălțime, dar nu mai puțin de 3,0 m numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care asigură luminarea unor încăperi unde se desfășoară activități ce nu necesită lumina naturală.

Regimul de înălțime maxim : P-P+1E – constructii depozitare, industrie; H max = 12,50 m inclusiv înălțimea utilajelor tehnologice.

- zona In - ZONA INDUSTRIE NEPOLUANTĂ

P.O.T.– 60%

C.U.T.– 1,5.

- zona SP - ZONA SPATII VERZI SI PERDELE DE PROTECTIE

P.O.T.– 10%

C.U.T.– 0,1

#### **B. PROPUNERE PLAN URBANISTIC ZONAL :**

Prin prezentul P.U.Z. se propune reconversia funcțională a unui sit industrial.

Se propune **UTR N13 A** cu următoarea zonare funcțională:

- **zona de institutii si servicii IS** cu indicatori urbanistici maximali: POT max= 50 % si CUT max =1, regimul maxim de înălțime va fi de P+1E, 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 de aliniere 23,5 m față de axul Str. Găgeni.

- **zona de locuinte colective** cu indicatorii urbanistici maximali: POT max= 35 % si CUT max =2,5 , regimul maxim de înălțime va fi de S+ P+6E, înălțimea maximă H cornișă =23 m, H coamă= 26 m.
- **zona spații verzi și perdele de protecție-SP, subzona SPp –perdele de protecție ;**
- **zona căi de comunicație CC, subzona CCrp- căi de comunicație rutieră aflate în domeniul privat.**

Retrageri minime ale edificabilului propus pentru zona IS față de limitele terenului vor fi conform planșei reglementări urbanistice:

- 2 m față de limita de Nord Vest (aliniamentul la str. Londra),
- 7m/11 m față de limita Nord- Est (posterioară);
- 8,5 m față de aliniamentul la str. Găgeni;
- la limita zonei de căi de comunicație rutieră privată spre Sud Est .

Retrageri minime ale edificabilului propus pentru zona Lc vor fi conform planșei reglementări urbanistice:

- 10 m / 4,5 m față de limita de Sud -Est,
- 15m față de limita de Sud -Vest (spre zona industrială),
- 2 m față de limita zonei CCrp (spre Nord Vest) ,
- 4,5 m față de limita de Nord Est.

#### **Parcaje:**

Pentru zona de instituții și servicii se propune amenajarea de locuri de parcare corelat cu studiul de circulație avizat și cu anexa nr. 5 a HG nr. 525 /1996 – pentru complexele comerciale de peste 2000mp se va asigura câte un loc de parcare la fiecare 40 mp suprafața desfășurată a construcției. Din totalul locurilor de parcare se va asigura un procent de 4% pentru persoanele cu dizabilități .

Se recomandă ca parcajele la sol să fie prevăzute cu spații verzi mediane și perimetrare care să asigure plantarea minimum unui arbore la 4 locuri de parcare și înconjurarea acestora cu gard viu de 1,20 m. înălțime.

Pentru zona de locuințe colective- numărul minim de locuri de parcare ce trebuie asigurat în interiorul parcelei va fi de 1,5 locuri de parcare pentru fiecare apartament, amenajate o parte suprateran și o parte în subsol.

#### **Accese:**

Accesul se va realiza din str. Găgeni prin cele 3 accese propuse și un drum privat propus, conform studiului de fundamentare a acceselor carosabile în incintă. Pentru fluentizarea circulației, se propune încă o bandă de circulație la str. Găgeni, pe zona proprietății reglementate, precum și amenajarea unui acces suplimentar din str. Londra (var. 1- din giratoriul propus prin studiul de circulație aferent PUZ- „Extinderea infrastructurii spitalicești a Spitalului Județean de Urgență Ploiești” - str.Găgeni nr.100 și varianta 2 – la aproximativ 40 m față de str. Găgeni). Drumul privat propus, din care se asigură accesul la zona de locuințe colective, nu va fi împrejmuit.

În zona de locuințe colective s-a prevăzut o întoarcere în T, amplasată între cele 2 clădiri de locuințe colective propuse, ca posibilitate de întoarcere pentru autovehicule de intervenție.

#### **Spații verzi:**

Pentru zona de instituții și servicii se va menține o suprafață de minimum 5% din suprafața zonei funcționale IS ca spațiu verde amenajat. Pe latura de Nord și Est se vor amenaja plantații de protecție, conform planșei reglementări urbanistice.

Pentru zona de locuințe colective se va menține o suprafață de minimum 20% din suprafața zonei funcționale Lc ca spațiu verde amenajat. Pe laturile de Est și Vest ale zonei Lc se vor amenaja perdele de protecție cu lățimea de 3 m, iar spre Nord cu lățimea de 2 m.

**Utilitățile** vor fi asigurate prin racordarea la rețelele de alimentare cu apă, energie electrică, gaze naturale, canalizare și telefonie existente în zonă.

În urma analizei, în ședința din data de 03.11.2022, Comisia Tehnică de Amenajare a Teritoriului și Urbanism acordă :

**AVIZ FAVORABIL**  
pentru

**„PUZ - 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), Municipiul Ploiești, Str. Găgeni, nr 92, nr. cadastral 130625 (cu accesul din Str. Londra în varianta nr.2)**

Având : „12” - voturi „pentru”  
          „ 0” - voturi „împotrivă”  
          „ 0” - amânare  
          „ -” - abțineri  
          „ 3 ” - 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

The image shows a blue ink signature of arh. Veronica RĂDUNĂ and the date "8.11.2022" written in blue ink.

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

The image shows a blue ink signature of ing Rita Marcela NEAGU and the date "8.11.2022" written in blue ink.

A handwritten signature in blue ink, likely of the consilier Cristina MOGOȘ.