



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. - in valoare de 451 lei, achitată conform OP nr. 404/23.06.2022

e. Taxa RUR pentru PUZ, in 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 alăturate 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 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 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**

