



**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. 014/11.05.2023

**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. 014 din 11.05.2023**

**DOCUMENTAȚIA :**  
**Plan Urbanistic Zonal - „RIDICARE RESTRICȚIE DE CONSTRUIRE ȘI SCHIMBARE**  
**DESTINAȚIE TEREN DIN ZONĂ INSTITUȚII ȘI SERVICII ÎN ZONĂ LOCUINȚE**  
**COLECTIVE PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL”,**

**AMPLASAMENT:** Municipiul Ploiești, Str. Fortunei nr. 1, nr. cadastral 124385,  
**INIȚIATOR:** APOSTOL ALEXANDRU și APOSTOL LUCIANA,  
**ELABORATOR:** S.C. BIG ARHIGEO SRL –arh. Bogdan Florin Georgescu, atestat R.U.R.

**1. REGIM JURIDIC:**

Terenul în suprafață de 855 mp din măsurători și respectiv 857 mp din acte, aferentă nr. cadastral 124385, este proprietate particulară și aparține soților Apostol Alexandru și Apostol Luciana, conform contractului de vânzare-cumpărare autentificat cu nr. 2739 din 15.11.2007, emis de Notar Public Diana Cristina Ionescu, și a extrasului de carte funciară pentru informare nr.126124/09.09.2021 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 Băncii Comerciale Române SA. Conform PUG și RLU ale mun. Ploiești, terenul se află în zonă cu restricție de construire până la elaborare PUZ/PUD.

**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 zonă și în PUG, planșa încadrare în UTR, planșa ilustrare fotografică, planșa situația existentă, planșa reglementări urbanistice, planșa reglementări urbanistice – profile stradale, planșa reglementări edilitare, planșa tipul de proprietate, planșa mobilare, 2 planșe ilustrare volumetrică).
- c) **alte documente:**
  - a. **Certificat de urbanism:** nr. 459/ 20.05.2022

b. **Acte de proprietate:** contractul de vanzare-cumparare autentificat cu nr. 2739 din 15.11.2007, emis de Notar Public Diana Cristina Ionescu, extras de Carte Funciara pentru informare eliberat de O.C.P.I. Prahova în baza cererii nr.135861/26.10.2022.

c. **Avize/Acorduri/Studii solicitate prin Certificatul de urbanism:**

- alimentare cu apă/canalizare (Apa Nova) – Aviz nr. 144/26.05.2022
- alimentare cu energie electrică ( Distribuție Energie Electrică Romania)– Aviz de amplasament nr. 3010220817078/22.08.2022
- alimentare cu gaze naturale (Distrigaz Sud Rețele) Aviz favorabil PUZ nr. . 8354-317.558.023/05.05.2022
- telefonizare (Orange Romania Communications) - Aviz (PUZ) nr. 100/05/02/02/01/03/B/PH/0239/ 05.05.2022
- sănătatea populației ( D.S.P Prahova )– notificare nr. 412/11.07.2022
- punct de vedere al autorității competente pentru protecția mediului (A. P. M. Prahova) – decizia nr. 74/9657/26.07.2022
- Politia Rutiera Ploiesti aviz (PUZ) nr. . 324424/24.08.2022
- Comisia Municipală pentru Transport si Siguranta Circulatiei aviz (PUZ) nr. SMTU 1808/15.09.2022
- Aviz Comisia Interinstituțională pentru Stabilirea Compatibilității Teritoriale în jurul amplasamentelor de tip SEVESO nr. 14/28.09.2022
- Adresa I.S.U.- nr. 1.556.371/15.12.2022
- Aviz de Oportunitate (PUZ) nr. . 015/24.11.2021
- Aviz C.T.A.T.U pentru Studiu de Oportunitate nr. 045/24.11.2021
- plan pe suport topografic vizat de O.C.P.I
- studiu geotehnic – verificat pentru cerinta Af
- studiu de fundamentare a acceselor carosabile în incintă
- studiu de însorire
- extras de carte funciară nr. 135861/26.10.2022 emis de OCPI Prahova

d. Taxa aviz C.T.A.T.U. pentru PUZ în valoare de 451 lei, achitata conform conform OP nr. 3072107770/06.10.2022.

e. Taxa RUR pentru PUZ în valoare de 816 lei, achitată conform OP nr. 3072107478/06.10.2022.

## 2. ANALIZA DOCUMENTAȚIEI DE URBANISM:

- **A. EXISTENT** Conform PUG aprobat HCL Ploiești nr. 209/1999 și nr. 382/2009 (de prelungire a valabilității), terenul studiat este situat în intravilan în UTR N15: IS – zona pentru instituții de interes general, ISr – cu restricție întocmire PUZ/PUD, cu indicatorii urbanistici maximali: POT maxim = 50%, CUT maxim = 1,5 (conform H.C.L. Ploiești nr. 293/2007), regim mixt de înălțime. Folosința actuală a terenului este : curți construcții.
- Suprafața teren reglementat = 857 mp din acte și respectiv de 855 mp din măsurători
- Suprafața zona studiată = 6000 mp

Destinația stabilită prin planurile urbanistice actuale:

**IS – zonă pentru instituții de interes general, ISr – cu restricție întocmire PUZ/PUD**

**Utilizări permise:** -instituții publice, locuințe, servicii profesionale, sociale, comerț, turism, parcuri publice și aferente funcțiunilor admise

**Utilizări permise cu condiții:** --oricare din funcțiunile permise cu condiția existenței unui proiect elaborat conform legii 50/1991, republicată, Legii nr. 10/1995 și cu condiția existenței unui PUZ/PUD aprobat

**Utilizări interzise:**-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.

- retragere de 3 - 5 m fata de aliniament sau respectarea aliniamentului existent; în susținerea acestei reglementări este necesară prezentarea unei desfășurări stradale (plan și montaj fotografic) însoțite de proiectantul documentatiei tehnice (conform HCL nr.203/2012 privind simplificarea procedurii de autorizare a unor construcții pe raza municipiului Ploiești);
- distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioară ale parcelei, vor respecta Codul Civil;
- distanța minimă între construcțiile amplasate pe aceeași parcelă este egală cu jumătate din înălțimea construcției celei mai înalte, dar nu mai mică de 3,0 m 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 – conform OMS nr.119/2014 modificat și completat (în cazul în care nu se respecta aceasta condiție se va întocmi obligatoriu un Studiu de însorire, care se va analiza la faza de autorizare de construire, în funcție de amplasamentul propus prin proiect);
- nr. de parcaje necesar – conform Anexei nr.5 din HGR nr.525/1996;
- terenul are acces la strada Fortunei și oferă posibilitatea racordării la utilitățile existente în zonă.

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

Suprafața de teren propusă spre reglementare prin PUZ este de 857 mp din acte și respectiv de 855 mp din măsurători, reprezentând nr. cadastral 124385.

Se propune UTR N15a, zona locuințe colective –Lb, cu indicatorii urbanistici maximali  
P.O.T. max.propus = 50%, C.U.T. max.propus = 1,80, regim de înălțime S/D+ P+2E+3E retras,  
Hmax = 16 m

Regim de aliniere propus – retras la 5 m de la aliniamentul la str. Fortunei.

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

- 5 m față de limita laterală spre Nord,
- 3 m față de limita laterală spre Sud și față de limita posterioară.

Către imobilul cu numărul cadastral 1083 (str. Fortunei nr. 3) nu vor fi amplasate balcoane și terasele de etajul 3 vor avea elemente de opacitate.

Se vor asigura distanțele de siguranță la foc față de vecinătăți în conformitate cu normativul P118-99 - art. 2.2.2.

#### **Parcaje:**

Se propune amenajarea a 1,5 locuri de parcare pentru fiecare unitate locativă, respectiv 14 locuri de parcare în incintă, la subsol sau demisol.

**Accese:**

Accesul auto și pietonal se vor realiza din str.Fortunei, conform studiului de fundamentare a acceselor în incintă.

**Spații verzi:**

Se va amenaja ca spațiu verde o suprafață de minimum 20% din suprafața zonei funcționale Lb .

**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 11.05.2023, Comisia Tehnică de Amenajare a Teritoriului și Urbanism acordă :**

**AVIZ FAVORABIL**

**pentru**

**Plan Urbanistic Zonal - „RIDICARE RESTRICȚIE DE CONSTRUIRE ȘI SCHIMBARE DESTINAȚIE TEREN DIN ZONĂ INSTITUȚII ȘI SERVICII ÎN ZONĂ LOCUINȚE COLECTIVE PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL”, Municipiul Ploiești, str. Fortunei nr. 1, nr. cadastral 124385**

Având : „9” - voturi „pentru”  
„ 0” - voturi „împotrivă”  
„ 0” - amânare  
„ 2” - abțineri  
„ 4 ” - 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 RADUNĂ**

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