

ROMANIA
JUDEȚUL PRAHOVA
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI PLOIEȘTI

HOTARAREA NR.

privind aprobarea PUZ – pentru :

„RIDICARE RESTRICȚIE DE CONSTRUIRE ȘI MODIFICARE INDICATORI URBANISTICI PENTRU CONSTRUIRE BLOC DE LOCUINȚE, BIROURI ȘI SERVICII”, Municipiul Ploiești, Str. Aurel Vlaicu nr. 3, jud. Prahova.

Consiliul Local al municipiului Ploiești :

Văzând Referatul de aprobare nr...../..... al primarului Municipiului Ploiești, Andrei Liviu Volosevici, Raportul de Specialitate comun al Direcției Generale de Dezvoltare Urbană nr. 302182 din data de 17.03.2023 și al Direcției Administrație Publică, Juridic Contencios, Achizitii Publice, Contracte nr...../..... și văzând documentația urbanistică PUZ – „ RIDICARE RESTRICȚIE DE CONSTRUIRE ȘI MODIFICARE INDICATORI URBANISTICI PENTRU CONSTRUIRE BLOC DE LOCUINȚE, BIROURI ȘI SERVICII”, Municipiul Ploiești, str. Aurel Vlaicu nr. 3, jud. Prahova, beneficiar S.C. DAMMI DUAL COSNTRUCT S.R.L., întocmită de S.C. ARHINOVA PROIECT S.R.L., arh. Simona Gabriela Vâlcu;

Având în vedere avizul favorabil al Comisiei Tehnice de Amenajarea Teritoriului și Urbanism nr. 005 din data de 22.02.2023, aviz care a stat la baza fundamentării avizului favorabil al Arhitectului Șef nr. 004 din data de 22.02.2023;

Ținând cont de Avizul Comisiei de specialitate nr. 4 „ Comisia pentru organizare și dezvoltare urbanistică, realizarea lucrărilor publice, circulație rutieră, conservarea monumentelor istorice și de arhitectură ” din data de 22.03.2023;

În baza Hotărârii Consiliului Local Ploiești nr. 426 din data de 26.11.2020 privind constituirea Comisiei Tehnice de Amenajarea Teritoriului și Urbanism a municipiului Ploiești;

În conformitate cu art. 47 din Legea nr.350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismului, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul art. 129, alin. (1) și alin. (6), lit. c) și art.196, alin. (1), lit. a) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/03.07.2019, privind Codul Administrativ, modificată și completată;

HOTĂRĂȘTE :

ART.1 Aproba PUZ – pentru : „RIDICARE RESTRICȚIE DE CONSTRUIRE ȘI MODIFICARE INDICATORI URBANISTICI PENTRU CONSTRUIRE BLOC DE LOCUINȚE, BIROURI ȘI SERVICII”, municipiul Ploiești, str. Aurel Vlaicu nr. 3, jud. Prahova, beneficiar S.C. DAMMI DUAL COSNTRUCT S.R.L., prevăzut în anexa care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

ART.2 Prevederile Planului Urbanistic Zonal prevăzute la art.1 sunt valabile până la aprobarea actualizării Planului Urbanistic General al Municipiului Ploiești.

ART.3 Direcția Generală de Dezvoltare Urbană va duce la îndeplinire prezenta hotărâre.

ART.4 Direcția Administrație Publică, Juridic - Contencios, Achiziții Publice, Contracte va aduce la cunoștința celor interesați prevederile prezentei hotărâri.

Data în Ploiești, astăzi,

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Gheorghe SÎRBU – SIMION**

**Contrasemnează,
SECRETAR GENERAL,
Mihaela – Lucia CONSTANTIN**

ROMÂNIA
JUDEȚUL PRAHOVA
MUNICIPIULUI PLOIEȘTI

Nr. 308 / 25.05.2023

REFERAT DE APROBARE

la proiectul de hotărâre :

Plan Urbanistic Zonal: „RIDICARE RESTRICȚIE DE CONSTRUIRE ȘI MODIFICARE INDICATORI URBANISTICI PENTRU CONSTRUIRE BLOC DE LOCUINȚE, BIROURI ȘI SERVICII”, Municipiul Ploiești, str. Aurel Vlaicu nr. 3, jud. Prahova,

Beneficiar: S.C. DAMMI DUAL CONSTRUCT S.R.L.;

Proiectant: S.C. ARHINOVA PROJECT S.R.L., arh. Simona |Gabriela Vâlcu, atestat RUR,

Prin cererile înregistrate cu nr. 308655/ 07.11.2022 la Primăria municipiului Ploiești – Direcția Generală de Dezvoltare Urbană, s-a solicitat aprobarea documentației urbanistice PUZ – „RIDICARE RESTRICȚIE DE CONSTRUIRE ȘI MODIFICARE INDICATORI URBANISTICI PENTRU CONSTRUIRE BLOC DE LOCUINȚE, BIROURI ȘI SERVICII”, str. Aurel Vlaicu nr. 3, municipiul Ploiești, jud. Prahova, beneficiar S.C. DAMMI DUAL CONSTRUCT S.R.L.;

Elaboratorul a executat Planul Urbanistic Zonal la comanda beneficiarului S.C. DAMMI DUAL COSNTRUCT S.R.L., 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 urbanismului cu modificările și completările ulterioare.

Potrivit Raportului de Specialitate al Direcției Generale de Dezvoltare Urbană nr. 302182 din data de 17.03.2023 elaboratorul modifică prevederile Planului Urbanistic General al municipiului Ploiești aprobat prin Hotărârea nr. 209 din 10.12.1999 a Consiliului Local al municipiului Ploiești, 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 aprobarea Consiliului Local al municipiului Ploiești documentația urbanistică PUZ – pentru : „RIDICARE RESTRICȚIE DE CONSTRUIRE ȘI MODIFICARE INDICATORI URBANISTICI PENTRU CONSTRUIRE BLOC DE LOCUINȚE, BIROURI ȘI SERVICII”, str. Aurel Vlaicu nr. 3, municipiul Ploiești, jud. Prahova, beneficiar S.C. DAMMI DUAL CONSTRUCT S.R.L.;

Primar,

ANDREI LIVIU VOLOSEVICI

DIRECȚIA ADMINISTRAȚIE PUBLICĂ,

NR. ÎNREGISTRARE:

JURIDIC CONTENCIOS, ACHIZIȚII PUBLICE, CONTRACTE

850/24-05.2023

RAPORT DE SPECIALITATE

la proiectul de hotărâre privind aprobarea :

PUZ – pentru: „RIDICARE RESTRICȚIE DE CONSTRUIRE ȘI MODIFICARE INDICATORI URBANISTICI PENTRU CONSTRUIRE BLOC DE LOCUINȚE, BIROURI ȘI SERVICII”, str. Aurel Vlaicu nr. 3, municipiul Ploiești, jud. Prahova, beneficiar S.C. DAMMI DUAL CONSTRUCT S.R.L., întocmită de S.C. ARHINOVA PROJECT S.R.L., arh. Simona Gabriela Vâlcu;

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 - PUZ – pentru : „RIDICARE RESTRICȚIE DE CONSTRUIRE ȘI MODIFICARE INDICATORI URBANISTICI PENTRU CONSTRUIRE BLOC DE LOCUINȚE, BIROURI ȘI SERVICII”, str. Aurel Vlaicu nr. 3, municipiul Ploiești, jud. Prahova, beneficiar S.C. DAMMI DUAL CONSTRUCT S.R.L., întocmită de S.C. ARHINOVA PROJECT S.R.L., arh. Simona Gabriela Vâlcu;

Pentru construirea imobilului se are în vedere elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal. Elaboratorul a executat Planul Urbanistic Zonal la comanda beneficiarului S.C. DAMMI DUAL CONSTRUCT S.R.L., în concordanță cu prevederile Ordinului M.L.P.A.T. nr. 176/N/2000.

Din punct de vedere juridic, pe terenul cu nr. cad. 146896 format din teren în suprafață de 948 mp din acte suprafața de 963 mp din măsurători, și imobilul C1 – construcție administrativă și social culturală S+P+1E cu S construit la sol = 295 mp și S desfășurat = 483 mp situată în intravilanul mun. Ploiești și este proprietate particulară a S.C. DAMMI DUAL CONSTRUCT S.R.L. conform actului de alipire autentificat sub nr.2142 / 08.09.2020 de UNNP – notar public Zorilă Răzvan Ștefan din București și a extrasului de Carte funciară pentru informare eliberat de O.C.P.I. Prahova ca urmare a cererii nr. 18340 / 11.02.2022.

Pe teren s-a eliberat de Primăria mun. Ploiești A.D. nr. 67 / 08.09.2021 în scopul desființării C1 (S+P+1E) – construcție administrativă și social culturală, efectuându-se și recepția conform P.V. nr.16 / 31.01.2022.

Conform PUG și RLU în zonă este instituită interdicție de construire până la elaborare PUD / PUZ și protecție arhitecturală.

Acest Plan Urbanistic Zonal a fost solicitat prin CU nr. 629 / 12.07.2022, cu valabilitate de 24 luni de la data emiterii.

ANALIZA DOCUMENTAȚIEI DE URBANISM :

A. SITUAȚIA EXISTENTĂ:

Terenul ce face obiectul prezentului P.U.Z. este situat în intravilanul Mun. Ploiești, S teren = 948 mp din acte, respectiv 963 mp din măsurători, nr.cad.146896 cu categoria de folosință: curți - construcții, conform extraselor de carte funciară, situației cadastrale și juridice.

Conform PUG și RLU aprobate prin HCL Mun. Ploiești și avizelor obținute conform certificatul de urbanism nr.629 din 12.07.2022, terenul se află în zona cu

interdicție de construire până la elaborare PUZ/PUD și protecție arhitecturală.

B. SITUAȚIA PROPUȘĂ :

S reglementată = 963 mp din măsurători, S studiată = 9092 mp.

UTR S1a cu următoarele reglementări urbanistice :

- Regim de aliniere propus - 4m față de aliniament (conform PUG 3-5m).
- Regim max de înălțime = S+P+3-5, H max = 20,15m.
- POT propus = 60%, CUT propus 1,8.
- Retrageri subsol 0,6m față de limitele laterale și posterioare (se păstrează conturul edificabilului vechi).
- Retrageri 2m – 6m față de limitele laterale și posterioare.
- Către limita de vest regimul de înălțime va fi de P+1, P+2.

Se propune ridicarea restricției de construire și modificare indicatori urbanistici pentru construire bloc de locuințe, birouri și servicii.

OBS. CDUM :

În urma analizei, în ședința din data de 22.02.2023, Comisia Tehnică de Amenajare a Teritoriului și Urbanism, a acordat aviz favorabil.

Având în vedere :

În perioada 14.11.2022– 28.11.2022 s-a desfășurat procesul de informare și consultare a populației aferent 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. 005 / 22.02.2023 a stat la baza fundamentării avizului Arhitectului Șef nr. 004 / 22.02.2023.

Supunem aprobării proiectul de hotărâre privind:

PUZ – „RIDICARE RESTRICȚIE DE CONSTRUIRE ȘI MODIFICARE INDICATORI URBANISTICI PENTRU CONSTRUIRE BLOC DE LOCUINȚE, BIROURI ȘI SERVICII”, str. Aurel Vlaicu nr. 3, municipiul Ploiești, jud. Prahova, beneficiar S.C. DAMMI DUAL CONSTRUCT S.R.L., întocmită de S.C. ARHINOVA PROJECT S.R.L., arh. Simona Gabriela Vâlcu;

ARHITECT ȘEF,
arh. Veronica RĂDUNĂ

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

DIRECȚIA ADMINISTRAȚIE PUBLICĂ,
JURIDIC CONTENCIOS, ACHIZIȚII PUBLICE, CONTRACTE

Intocmit : consilier, Nicolae M. CANE
15.03.2023, 1.ex.

**CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI PLOIEȘTI
COMISIA DE SPECIALITATE NR. 4**

**COMISIA PENTRU ORGANIZARE ȘI DEZVOLTARE URBANISTICĂ,
REALIZAREA LUCRĂRILOR PUBLICE, CIRCULAȚIE RUTIERĂ,
CONSERVAREA MONUMENTELOR ISTORICE ȘI DE ARHITECTURĂ**

AVIZ

Comisia a luat în discuție proiectul de hotărâre privind aprobarea documentației urbanistice : PUZ – pentru : „RIDICARE RESTRICȚIE DE CONSTRUIRE ȘI MODIFICARE INDICATORI URBANISTICI PENTRU CONSTRUIRE BLOC DE LOCUINȚE, BIROURI ȘI SERVICII”, str. Aurel Vlaicu nr. 3, municipiul Ploiești, jud. Prahova, beneficiar S.C. DAMMI DUAL CONSTRUCT S.R.L., întocmită de S.C. ARHINOVA PROJECT S.R.L., arh. Simona Gabriela Vâlcu;

aviz nefavorabil


**PREȘEDINTE,
Iulian BOLOCAN**

**SECRETAR,
Georgeta-Simona POPESCU**

pe/8

Data: 22.03.2023.



MUNICIPIUL PLOIEȘTI
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI PLOIEȘTI
Piața Eroilor nr. 1A; 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 S.C. DAMMI DUAL CONSTRUCT S.R.L. cu sediul în București, sector 2, str. Corabiei nr. 12, înregistrată cu nr. 307831 /10.10.2022 , în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ FAVORABIL

Nr. 004 din 22.02.2023

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

P.U.Z. - „RIDICARE RESTRICȚIE DE CONSTRUIRE ȘI MODIFICARE INDICATORI URBANISTICI PENTRU CONSTRUIRE BLOC DE LOCUINȚE, BIROURI ȘI SERVICII”.

generat de imobilul situat în Municipiul Ploiești, Str. Aurel Vlaicu nr 3, jud. Prahova.

INIȚIATOR: S.C. DAMMI DUAL CONSTRUCT S.R.L.
PROIECTANT: S.C. ARHINOVA PROJECT S.R.L. –arh. Simona Gabriela Vâlcu,
atestat R.U.R.

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

- Zona studiată este situată în zona centrală a municipiului Ploiești, în intravilan.
- Suprafață studiată este de 9092 mp și se compune din terenurile cu deschidere la str. Aurel Vlaicu. (nr. poștale:-1,-3, 5) și str.-Maramureș (-nr. poștale:-8,-10, 12),-inclusiv străzile-respectiv, conform suportului topografic vizat OCPI.
- Suprafață reglementată se compune din nr. cadastral 146896 cu o suprafață de 948 mp din acte și 963 mp din măsurători.
- Zonă studiată și cea reglementată sunt delimitate conform: planșa nr. 1 – încadrare în teritoriu, planșa 2 – analiza situație existente, planșa 3 – reglementări urbanistice, planșa 3.1 – amenajarea parcelei, planșa 4 – reglementări edilitare, planșa 5 – tipul de proprietate proprietate asupra terenurilor și respectiv prin planul topografic vizat O.C.P.I Prahova.

Întocmit : consilier Nicolae M. CANE
23.02.2023, 3 ex.

AVIZ AS : 004 / 22.02.2023

Prevederi P.U.G. și R.L.U. ale municipiului Ploiești, documentație aprobată prin HCL nr. 209/1999 și a cărei valabilitate a fost prelungită prin H.C.L. nr.382 /2009, pentru zona reglementată:

UTR-S-1;

- Suprafața de teren totală studiată este de 9092 mp.
- Suprafața teren reglementată 963 mp, acces direct la str. Aurel Vlaicu.
- Terenul oferă posibilitatea racordării la utilitățile existente în zonă.
- Distanța dintre clădirile amplasate pe parcelele alăturate trebuie să fie mai mare sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, pentru a nu se umbri reciproc (conform O.M.S. 119 /2014, modificat și completat).
- Distanța între clădirile amplasate pe aceeași parcelă – min. 3m, pentru a permite întreținerea acestora, accesul mijloacelor de stingere a incendiilor, precum și a mijloacelor de salvare.
- Se va respecta regimul de aliniere a clădirilor existente sau retragerea minimă obligatorie față de aliniamentul străzii va fi de 3-5 m.
- Regim de înălțime mixt.
- 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 (conform codului civil), orice derogare de la distanța minimă se poate face prin acordul părților, exprimat printr-un înscris autentic.

Prevederi P.U.Z. și R.L.U. propuse :


UTR –S-1A, Isp – Lcp Ccrp

- SUBZONĂ MIXTĂ ISP /LCP /CCRP INSTITUȚII ȘI SERVICII /LOCUINȚE CU REGIM MIXT DE ÎNĂLȚIME /CĂI DE CIRCULAȚIE RUTIERĂ, PIETONALĂ ȘI PARCĂRI ÎN ZONA DE PROTECȚIE A MONUMENTULUI ISTORIC COD LMI 33 – PH-II-M-B162286.

- P.O.T. maxim - clădire mixtă Isp/Lcp/CCrp S+P+1-:-S+P+5 : POT = 60% .
- C.U.T. maxim - clădire mixtă Isp/Lcp/CCrp S+P+1-:-S+P+5 : CUT = 1.8 .
- Regimul de înălțime maxim S+P+1E și S+P+5E , H max coamă =7.00m și 20,15m;
- Funcțiunea dominant – mixtă organizată pe nivele: parter parțial și subsol tip Klaus (cale de acces și parcare), etaj 1 și 2 instituții și servicii, iar la etaj 2-5 locuințe colective.
- Aliniamentul existent este situat la cca. 6.5m față de axul străzii Aurel Vlaicu.
- Clădirea va fi organizată în registre succesive cu fronturi retrase pe înălțime:
4 m față de aliniament: registrul 1 P+1/ front 1
15.75m față de aliniament: registrul 2, S+P+2/ front 2
21.00m față de aliniament: registrul 3, S+P+3-:- S+P+5/ front3 regimul de aliniere: 4m față de aliniament.
- Retrageri față de limitele laterale - 0.60m - 2 m (0.60m pentru subsol și 2 m față de limitele posterioare).
- Este asigurat un acces auto de min. 4m din circulația publică în mod direct , respectiv str. Aurel Vlaicu. Clădirea va fi prevăzută cu accese pentru pietoni corespunzătoare, ce se vor autoriza ca părți componente, odată cu construcția și amenajările ce constituie investiția de bază.
- Clădirea va fi racordată la rețelele tehnico-edilitare publice existente ;

Parcaje:

Propunerea de organizare a parcelei cu o forma poligonală, dificilă pentru a adapta numărului de 12 apartamente, un număr de 18 locuri de parcare, alocând 6 locuri de parcare celor cca. 280mp de birouri și servicii dispuse parțial pe parter și etajul 1. Parcarea generală va

Întocmit : consilier Nicolae M. CANE
23.02.2023, 3 ex. 

AVIZ AS : 004 / 22.02.2023

fi realizată la nivelul subsolului în sistem Klaus. Accesul se va realiza printr-o rampă cu lăţimea de 5.50m ;

- staţionarea autovehiculelor necesare se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulaţiilor publice.

Spaţii verzi:

- minim 20% din suprafaţa va fi alocată spaţiilor verzi;

- se recomandă plantarea terenului care nu este acoperit cu construcţii, platforme şi circulaţii, cu gazon şi plantat cu arbuşti către vecinătăţi sau arbori pe zonele libere.

Împrejmuirea:

- se recomandă separarea spre stradă a terenului cu gard transparent de 1,80 metri înălţime Gardurile de pe limitele laterale şi posterioare vor fi opace şi vor avea înălţimea de minim 2,00 metri;

În urma şedinţei Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului şi Urbanism din data de 22.02.2023, a fost avizat favorabil Planul Urbanistic Zonal (P.U.Z.) şi Regulamentul Local de Urbanism aferent acestuia.

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

Elaboratorul şi beneficiarul P.U.Z. răspund pentru exactitatea datelor şi veridicitatea înscrisurilor cuprinse în documentaţia care face obiectul prezentului aviz, în conformitate cu art. 63 alin (2) lit. g) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul, cu modificările şi completările ulterioare.

Semnarea documentaţiei de amenajare a teritoriului sau de urbanism atrage responsabilitatea fiecărei persoane din colectivul de specialişti elaboratori, pentru veridicitatea şi corectitudinea din punct de vedere tehnic.

Prezentul aviz este un aviz tehnic şi poate fi folosit numai în scopul aprobării P.U.Z.

Documentaţia tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (D.T.A.C.) se poate întocmi numai după aprobarea P.U.Z şi cu obligativitatea respectării prevederilor acestuia.

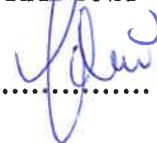
Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 629 /08.06.2022 emis de Primăria Municipiului Ploieşti.


În perioada: 14.11.2022 – 28.11.2022, documentaţia de urbanism a fost supusă procedurii de informare şi consultare a publicului.

Având în vedere Raportul privind informarea şi consultarea publicului nr.301732 /02.03.2023, se consideră ca fiind îndeplinite toate condiţiile legale pentru a se iniţia procedura de aprobare de către Consiliul Local al Municipiului Ploieşti.

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 şi urbanismul şi de elaborare şi actualizare a documentaţiilor de urbanism, iniţiatorul documentaţiei va transmite Ministerului Dezvoltării Regionale şi Administraţiei Publice, un exemplar din documentaţia de urbanism aprobată, în termen de 15 zile de la aprobarea de către Consiliul Local al municipiului Ploieşti, (în format tipărit şi după caz în format digital).

ARHITECT ŞEF,
arh. Veronica RĂDUNĂ

.....


Întocmit : consilier Nicolae M. CANE
23.02.2023, 3 ex. 

AVIZ AS : 004 / 22.02.2023



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. 005 /22.02.2023

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. 005 din 22.02.2023

DOCUMENTAȚIA :
P.U.Z. - „RIDICARE RESTRICȚIE DE CONSTRUIRE ȘI MODIFICARE INDICATORI
URBANISTICI PENTRU CONSTRUIRE BLOC DE LOCUINȚE, BIROURI ȘI
SERVICII”.

AMPLASAMENT: Municipiul Ploiești, Str. Aurel Vlaicu nr. 3, jud. Prahova.

INIȚIATOR: S.C. DAMMI DUAL CONSTRUCT S.R.L.

ELABORATOR: S.C. ARHINOVA PROJECT S.R.L. –arh. Simona Gabriela Vâlcu, atestat
R.U.R.

1. REGIM JURIDIC:

Pe terenul cu nr. cad. 146896 format din teren în suprafață de 948 mp din acte suprafața de 963 mp din măsurători, și imobilul C1 – construcție administrativă și social culturală S+P+1E cu S construit la sol = 295 mp și S desfășurat = 483 mp situată în intravilanul mun. Ploiești și este proprietate particulară a S.C. DAMMI DUAL CONSTRUCT S.R.L. conform actului de alipire autentificat sub nr.2142 / 08.09.2020 de UNNP – notar public Zorilă Răzvan Ștefan din București și a extrasului de Carte funciară pentru informare eliberat de O.C.P.I. Prahova ca urmare a cererii nr. 18340 / 11.02.2022.

Pe teren s-a eliberat de Primăria mun. Ploiești A.D. nr. 67 / 08.09.2021 în scopul desființării C1 (S+P+1E) – construcție administrativă și social culturală, efectuându-se și recepția conform P.V. nr. 16 / 31.01.2022.

Conform PUG și RLU în zonă este instituită interdicție de construire până la elaborare PUD / PUZ și protecție arhitecturală.

Documentația înregistrată la Direcția Generală de Dezvoltare Urbană cuprinde:

a) piese scrise: memoriu justificativ, Regulament Local de Urbanism .

- b) **piese desenate: 6 planșe:**
plansa 1 – plan de incadrare in zona conform PUG.
plansa 2 – analiza situației existente.
plansa 3 – amenajarea parcelei.
plansa 3.1 – reglementări urbanistice.
plansa 4 – reglementări edilitare.
plansa 5 – tipul de proprietate obiective de utilitate publică.
- c) **alte documente:**
a. **Certificat de urbanism nr. 629 / 12.07.2022.**
b. **Acte de proprietate:**
- extrasului de carte funciară eliberat de O.C.P.I. Prahova, în baza cererii nr. 73805 / 03.06.2020.
- act de alipire autentificat cu nr. 2142 /08.09.2020.
c. **Avize /Acorduri /Studii solicitate prin Certificatul de urbanism:**
. alimentare cu apă – canalizare aviz condiționat nr. 228 / 2022.
. alimentare cu energie electrică – acord de amplasament favorabil nr. 3010220716482 / 12.08.2022.
. alimentare cu gaze naturale – aviz de principiu nr. 13586/317.752.220 / 26.07.2022.
. termoficare Prahova – aviz de amplasament favorabil nr. 22001434 / 04.08.2022.
. Comisia Municipală pentru Transport și Siguranța Circulației nr. 1778 / 15.09.2022.
. aviz sănătate – notificare nr. 545 / 13.09.2022.
. aviz mediu – decizie nr.86/11287 din 22.08.2022.
. aviz Poliția Rutieră Ploiești nr. 3244425 / 24.08.2022.
. aviz Direcția Județeană pentru Cultură Prahova nr. 161 / U /14.09.2022.
. aviz C.T.A.T.U. pentru studiu de oportunitate nr. 013 / 05.05.2022.
. aviz de oportunitate nr. 003 / 05.05.2022.
Studii de specialitate :
. Studiu geotehnic verificat la cerinta Af.
. Studiu de însorire.
. Plan pe suport topografic vizat de O.C.P.I.Prahova, semnat digital.
d. .Taxa aviz C.T.A.T.U. în valoare de 451 lei plătită conform chitanță 3025 seria 130534/2022 din 10.10.2020 .
e. Taxa R.U.R în valoare de 545.00 lei plătită conform OP ref. F30ETRZ222800002 din 07.10.2022 .
f. Alte documente:
.....

2. ANALIZA DOCUMENTAȚIEI DE URBANISM:

A. EXISTENT

Terenul ce face obiectul prezentului P.U.Z. este situat în intravilanul Mun. Ploiești, S teren = 948 mp din acte, respectiv 963 mp din măsurători, nr.cad.146896 cu categoria de folosință: curți - construcții, conform extraselor de carte funciară, situației cadastrale și juridice.

Conform PUG și RLU aprobate prin HCL Mun. Ploiești și avizelor obținute conform certificatul de urbanism nr.629 din 12.07.2022, terenul se află în zona cu interdicție de construire până la elaborare PUZ/PUD și protecție arhitecturală.

B. PROPUNERE PLAN URBANISTIC ZONAL :

Funcțiunea dominantă a zonei reglementate în noul UTR propus, UTR S1a : subzonă mixtă Isp /Lcp /CCrp instituții și servicii / locuințe cu regim mixt de înălțime / căi de circulație rutieră, pietonală și parcare în zona de protecție a monumentului istoric cod. LMI 33-PH-II-M-B162286.

S reglementată = 963 mp din măsurători, S studiată = 9092 mp.

UTR –S-1A, Isp – Lcp Ccrp

- Regimul de înălțime maxim S+P+1E și S+P+5E , H max coamă =7.00m și 20,15m;
- Funcțiunea dominant – mixtă organizată pe nivele: parter parțial și subsol tip Klaus (cale de acces și parcare), etaj 1 și 2 instituții și servicii, iar la etaj 2-5 locuințe colective.
- P.O.T. maxim - clădire mixtă Isp/Lcp/CCrp S+P+1-:-S+P+5 : POT = 60% .
- C.U.T. maxim - clădire mixtă Isp/Lcp/CCrp S+P+1-:-S+P+5 : CUT = 1.8 .
- Aliniamentul existent este situat la cca. 6.5m față de axul strazii Aurel Vlaicu.
- Clădirea va fi organizată în registre succesive cu fronturi retrase pe înălțime:
4 m față de aliniament: registrul 1 P+1/ front 1
15.75m față de aliniament: registrul 2, S+P+2/ front 2
21.00m față de aliniament: registrul 3, S+P+3-:- S+P+5/ front3 rgimul de aliniere: 4m față de aliniament.
- Retrageri față de limitele laterale - 0.60m - 2 m (0.60m pentru subsol și 2 m față de limitele posterioare).

Accese carosabile

Este asigurat un acces auto de min. 4ml din circulația publică în mod direct , respectiv str. Aurel Vlaicu.

Parcaje

Propunerea de organizare a parcelei cu o forma poligonală, dificilă pentru a adapta numărului de 12 apartamente, un numar de 18 locuri de parcare, alocând 6 locuri de parcare celor cca. 280mp de birouri și servicii dispuse parțial pe parter și etajul 1. Parcare generală va fi realizată la nivelul subsolului în sistem Klaus. Accesul se va realiza printr-o rampă cu lățimea de 5.50m ;

- staționarea autovehiculelor necesare se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.

Accese pietonale

Clădirea va fi prevăzută cu accese pentru pietoni corespunzătoare, ce se vor autoriza ca părți componente, odată cu construcția și și amenajările ce constituie investiția de bază.

Spații verzi și plantate

- minim 20% din suprafața va fi alocată spațiilor verzi;
- se recomandă plantarea terenului care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații, cu gazon și plantat cu arbuști către vecinătăți sau arbori pe zonele libere.

Utilitățile

Vor fi asigurate prin racordarea la rețelele existente în zonă.

În urma analizei, în ședința din data de 22.02.2023, Comisia Tehnică de Amenajare a Teritoriului și Urbanism acordă :

AVIZ FAVORABIL
pentru

P.U.Z. - „RIDICARE RESTRICȚIE DE CONSTRUIRE ȘI MODIFICARE INDICATORI URBANISTICI PENTRU CONSTRUIRE BLOC DE LOCUINȚE, BIROURI ȘI SERVICII”, Municipiul Ploiești, Str. Aurel Vlaicu nr 3, jud. Prahova.

Având :
„ 8” - voturi „pentru”
„ 0” - voturi „împotrivă”
„ 0” - amânare
„ 4” - abțineri
„ 2 ” - absențe
„ 1 ” - un membru nu votează.

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

Nr. Înregistrare :
301722/02.03.2023

APROBAT,
ARHITECT SEF,
Arh. Veronica RĂDUNĂ

RAPORT

**PRIVIND INFORMAREA ȘI CONSULTAREA POPULAȚIEI
PENTRU DOCUMENTAȚIA URBANISTICĂ:**

PUZ – RIDICARE RESTRICȚIE DE CONSTRUIRE ȘI MODIFICARE INDICATORI URBANISTICI PENTRU CONSTRUIRE BLOC DE LOCUINȚE, BIROURI ȘI SERVICII (S teren studiat = 9092, S teren reglementat 963 mp).

BENEFICIAR : S.C. DAMMI DUAL CONSTRUCT S.R.L.
AMPLASAMENT: PLOIEȘTI, STR. AUREL VLAICU, NR.3.
ELABORATOR: S.C. ARHINOVA PROIECT S.R.L.
ARH. SIMONA GABRIELA VÂLCU, atestat RUR.

OBIECTIVELE CONSULTĂRII :

Se dorește stabilirea impactului asupra populației privind documentația PUZ – RIDICARE RESTRICȚIE DE CONSTRUIRE ȘI MODIFICARE INDICATORI URBANISTICI PENTRU CONSTRUIRE BLOC DE LOCUINȚE, BIROURI ȘI SERVICII (S teren studiat = 9092, S teren reglementat 963 mp).

METODOLOGIA FOLOSITĂ :

PERIOADA:

Implicarea publicului în etapa inițierii/elaborării propunerilor s-a desfășurat în perioada :
14.11.2022 – 28.11.2022.

Prin ridicarea în data de 14.11.2022 a documentației și a anunțului public pe site-ul Primăriei www.ploiesti.ro (Activitatea de informare și consultare a populației pentru documentațiile de urbanism și/sau amenajarea teritoriului), s-a adus la cunoștința publicului / populației / societăților interesate documentația urbanistică PUZ – faza de elaborare propuneri.

ORGANIZATOR:

S.C. DAMMI DUAL CONSTRUCT S.R.L.

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 și

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 PROPUȘ PENTRU DESFĂȘURAREA CONSULTĂRII :

- **Mun. Ploiești, str. Aurel Vlaicu, nr.3, nr.cad. 146896 – panouri realizate în conformitate cu modelul stabilit prin Anexa 2 din Ordinul MDRT nr. 2701/2010, rezistent la intemperii și amplasate în locuri cu vizibilitate pe teritoriul zonei studiate, S teren proprietate 963 mp, S studiată = 9092 mp;**
- **Primaria municipiului Ploiesti, Str. Piata Eroilor nr. 1 A, sediul D.G.D.U.- C.D.U.M.**

DOCUMENTELE SUPUSE CONSULTĂRII POPULAȚIEI SE GASESC LA :

SEDIUL D.G.D.U. – C.D.U.M. :

. Piese scrise :

- **Certificatul de urbanism : nr. 629 / 12.07.2022, cu valabilitate de 24 luni de la data emiterii.**
- **Memoriu de prezentare și Regulament de PUZ**
- **Documentația pentru informare și consultarea populației**
- **Avize si acorduri :**
 - . alimentare cu apă – canalizare aviz condiționat nr. 228 / 2022.
 - . alimentare cu energie electrică – acord de amplasament favorabil nr. 3010220716482 / 12.08.2022.
 - . alimentare cu gaze naturale – aviz de principiu nr. 13586/317.752.220 / 26.07.2022.
 - . termoficare Prahova – aviz de amplasament favorabil nr. 22001434 / 04.08.2022.
 - . Comisia Municipală pentru Transport și Siguranța Circulației nr. 1778 / 15.09.2022.
 - . aviz sănătate – notificare nr. 545 / 13.09.2022.
 - . aviz mediu – decizie nr.86/11287 din 22.08.2022.
 - . aviz Poliția Rutieră Ploiești nr. 3244425 / 24.08.2022.
 - . aviz Direcția Județeană pentru Cultură Prahova nr. 161 / U /14.09.2022.
 - . aviz C.T.A.T.U. pentru studiu de oportunitate nr. 013 / 05.05.2022.
 - . aviz de oportunitate nr. 003 / 05.05.2022.
- **Studii de specialitate :**
 - . Studiu geotehnic verificat la cerinta Af.
 - . Plan pe suport topografic vizat de O.C.P.I.Prahova, semnat digital.
 - . Studiu de însorire.
- **Taxe :**
 - . taxa aviz C.T.A.T.U. în valoare de 451 lei plătită conform chitanță 3025 seria 130534/2022 din 10.10.2020 .
 - . taxa R.U.R în valoare de 545.00 lei plătită conform OP ref. F30ETRZ222800002 din

07:10.2022 .

. Piese desenate :

- **plansa 1 – plan de incadrare in zona conform PUG.**
- **plansa 2 – analiza situației existente.**
- **plansa 3 – amenajarea parcelei.**
- **plansa 3.1 – reglementări urbanistice.**
- **plansa 4 – reglementări edilitare.**
- **plansa 5 – tipul de proprietate obiective de utilitate publică.**

GRUPURI ȚINTĂ PENTRU IDENTIFICARE:

- **Prin adrese, în vederea consultării / obiecțiunilor / propunerilor populației au fost notificați proprietarii imobilelor (teren și construcții) amplasați în zona de studiu și potențial afectați, vecini cu S.C. DAMMI DUAL CONSTRUCT S.R.L.**

- Datele de identificare ale proprietarilor vecini cu S.C. DAMMI DUAL LCONSTRUCT S.R.L au fost furnizate de către Serviciul Public Finanțe Locale al municipiului Ploiesti, conform adreselor înregistrate cu nr. 302686 / 08.04.2021, nr. 302818 / 13.04.2021, nr. 309674 / 05.12.2021.
- Au fost transmise notificări către 4 persoane juridice si 12 familii / persoane fizice, vecini apropiați din zona de studiu prin care au fost înștiințați că sunt amplasați în zona vecină proprietății care a generat PUZ - ul.

DESCRIEREA PROCESULUI DE CONSTATARE :

PARTICIPANTI :

- Eftimie Mircea Nicolaie, Dobrescu Gabriela și Tores, Jercan Mircea, Mincu Iuliana, Negulescu Radu și Valentina.
- S.C. SUDARC BUSINESS CENTER S.R.L.

ASPECTELE DISCUTATE : conform petițiilor înregistrate.

PETITII / COMENTARII / OBIECȚIUNI / COMUNICARI :

În perioada de informare și consultare a populației 14.11.2022 – 28.11.2022, s-au înregistrat petițiile cetățenilor :

- Eftimie Mircea Nicolaie, Dobrescu Gabriela și Tores, Jercan Mircea, Mincu Iuliana, Negulescu Radu și Negulescu Valentina cu nr. înregistrare 308932 / 16.11.2022 și răspunsul dnei. Simona Gabriela Vâlcu cu nr. de înregistrare 309245 / 28.11.2022.
- S.C. SUDARC BUSINESS CENTER S.R.L. cu nr. înregistrare 309275 / 28.11.2022 și răspunsul dnei. Simona Gabriela Vâlcu cu nr. înregistrare 309369 / 05.12.2022 .

REZULTATELE CONSULTĂRII :

- În urma petițiilor enumerate și a răspunsurilor date de arh. Simona Gabriela Vâlcu nu s-au mai înregistrat alte petiții/obiecțiuni până pe 30.01.2023.

CONCLUZII SI RECOMANDĂRI D.G.D.U – C.D.U.M. :

- Dacă după 30.01.2023 apar alte petiții/obiecțiuni, la solicitarea petiționarilor vor fi invitați la ședința C.T.A.T.U.

CONCLUZIA FINALĂ :

Se consideră că procedura de informare și consultare a populației a fost desfășurată conform prevederilor legale și în consecință documentația se poate prezenta în ședința Comisiei CTATU în vederea avizării PUZ – RIDICARE RESTRICȚIE DE CONSTRUIRE ȘI MODIFICRE INDICATORI URBANISTICI PENTRU CONSTRUIRE BLOC DE LOCUINȚE. BIROURI ȘI SERVICII. (S. stud.. 9092 mp, S reglementată 963 mp), beneficiar S.C. Dammi Dual Construct S.R.L., amplasamentul în mun. Ploiesti, str. Aurel Vlaicu, nr.3.

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



Întocmit : Consilier Nicolae CANE

04.01.2023, 2 ex