



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. 025/09.11.2023

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. 025 din 09.11.2023

DOCUMENTAȚIA :
„P.U.Z. – RECONFIGURARE URBANISTICĂ”

AMPLASAMENT: Municipiul Ploiești, Str. Lucernei nr. 1B, nr. cadastral 120860

INIȚIATOR: MUNICIPIUL PLOIEȘTI ,

ELABORATOR: S.C. ARHIZANE PLAN S.R.L., arh. Andreea Ioana Aluchi -atestat R.U.R.

1. REGIM JURIDIC:

Terenul nr.cadastral 120860 în suprafață de 32.536 mp din acte și 33.138 conform măsuratori, se află situat în intravilanul municipiului Ploiești și este proprietatea municipiului Ploiești, conform extrasului de carte funciară pentru informare eliberat în baza cererii 113409/18.07.2023.

Conform PUG si RLU imobilul se află situat în zona de protecție a căii ferate.

Documentația înregistrată la Direcția Generală de Dezvoltare Urbană cuprinde:

- a) **piese scrise:** memoriu de prezentare, Regulament local de urbanism
- b) **piese desenate:** 6 planșe (planșa încadrare în localitate, planșa situația existentă, planșa reglementări urbanistice, planșa reglementări tehnico- edilitare, planșa proprietatea asupra terenurilor, planșa mobilare urbanistică)
- c) **alte documente:**
 - a. Certificat de urbanism nr. 787/21.08.2023
 - b. **Acte de proprietate:** Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Ploiești nr. 519/20.12.2017, Act notarial nr. 3392/21.12.2012 emis de Notar Public Costache Oana Cristina și Extras de Carte Funciară pentru Informare eliberat de O.C.P.I Prahova în baza cererii nr. 113409/18.07.2023.

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

- alimentare cu apă/canalizare (Apa Nova) - aviz nr. 267/13.10.2023
- alimentare cu energie electrică (Distribuție Energie Electrică Romania)– aviz de amplasament nr. 3010231031960 /16.10.2023
- alimentare cu gaze naturale (Distrigaz Sud Rețele) aviz favorabil P.U.Z. nr. 38289-319.127.609/02.10.2023
- telefonizare (Orange Romania Communication S.A) - aviz condiționat nr. 100/05/02/02/01/03/1214/22.10.2013 - se menține conform Proces verbal nr. 32/08.08.2023
- punct de vedere al autorității competente pentru protecția mediului (A. P. M. Prahova) – decizia nr. 11184/06.11.2013/15.11.2013
- Poliția Rutieră mun. Ploiesti - aviz nr. 210450/11.10.2023
- Comisia Municipală pentru Transport și Siguranța Circulației - aviz SMTU nr. 2569/19.10.2023
- CNCF „CFR” SA -document de avizare nr. R2/3/60/14.02.2024
- PV. nr. 32/08.08.2023
- extras de carte funciară de informare eliberat de O.C.P.I
- plan de situație pe suport topografic vizat OCPI Prahova
- studiu geotehnic – verificat pentru cerința Af
- studiu pentru fundamentarea acceselor carosabile în incintă

d. Taxa aviz C.T.A.T.U. -

e. Taxa RUR pentru PUZ, în valoare de 1092,92 lei, achitată conform OP nr.350/05.12.2023

f. Alte documente:

- Direcția Județeană pentru Cultură Prahova - Aviz nr. 243/U/07.12.2023
- Muzeul Județean de Istorie și Arheologie Prahova –punct de vedere nr. 6587/13.11.2023

2. ANALIZA DOCUMENTAȚIEI DE URBANISM:

A. EXISTENT Conform Planului Urbanistic Zonal aprobat prin HCL nr. 235/26.06.2014, terenul studiat este situat în **UTR-N19**.

Folosința actuală a terenului: curți-construcții;

Destinația stabilită prin Planul Urbanistic Zonal aprobat prin HCL nr. 235/26.06.2014 este:

Tipuri de subzona funcționale:

L – zonă rezidențială cu clădiri P,P+1, subzone :

- o Lm – locuințe mici și locuințe colective
- o CCr- căi de comunicație rutieră
- o P – spații verzi (pentru recreere si protecție)

Funcțiunea dominantă a zonei:

- rezidențială

Funcțiuni complementare admise zonei:

- comerț, servicii
- circulații
- spații verzi
- echipare edilitară

Utilizări permise:

- locuințe individuale înșiruite, în regim max P+1
- mici unități comerciale și servicii sociale
- circulații carosabile și pietonale, parcuri
- spații verzi (recreere, plantații de protecție)
- rețele tehnico-edilitare.

Utilizări permise cu condiții:

- nu e cazul

Utilizări interzise:

- orice fel de alte construcții, pentru alte funcțiuni

Interdicții temporare:

- nu e cazul

Interdicții permanente:

- orice fel de construcții în zonele de protecție a lucrărilor și rețelilor tehnico-edilitare.

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

Conform PUZ aprobat prin HCL nr.235/26.06.2014 s-a schimbat destinația funcțională a terenului din zona unități industriale în zona rezidențială pentru construire cartier de locuințe sociale.

Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții

Parcelarea

- au rezultat 200 loturi construibile (locuințe sociale, în sistem înșiruit și cuplate pe 3 laturi)

Înălțimea construcțiilor:

- regim maxim de înălțime : P+1

Aspectul exterior al construcțiilor

- adecvate funcțiunii (locuințe de necesitate)

Procentul de ocupare al terenului:

Raportat la zona locuințe și funcțiuni complementare:

P.O.T. : 70 %

C.U.T. : 1,4

Raportat la lotul individual:

P.O.T. : 86 %

C.U.T. : 1,72

- terenul are acces la străzile Lucernei, Cuptoarelor, Zăvoiuului și str. Fagului și oferă posibilitatea racordării la utilitățile existente în zonă.

-terenul este situat în situl arheologic "Așezarea din epoca migrațiilor de la Ploiești"- cod LMI PH-I-s-B 16114- cod .R.A.N. 130543.03 și în zona de protecție a siturilor arheologice "Așezare"- cod LMI PH-I-s-B 16143- cod .R.A.N. 130543.06 și "Așezare"- cod LMI PH-I-s-B 16129 - cod .R.A.N. 130543.05.

B. PROPUNERE PLAN URBANISTIC ZONAL :

Obiectivul acestui PUZ îl constituie reconfigurarea urbanistică a soluției de parcelare (aprobată prin PUZ – ”Schimbare destinație teren din zonă unități industriale în zonă rezidențială”, prin HCL Ploiești nr. 235/26.06.2014) în vederea atribuirii de către Primăria municipiului Ploiești de loturi pentru construirea de locuințe, conform prevederilor art. 5, lit.g, din Legea nr. 341/2004. S-au propus 40 de loturi cu suprafața de teren de 500 mp fiecare (cu dimensiuni 20m x 25 m) pentru zonă rezidențială. De asemenea s-a avut în vedere și amplasarea a 3 scuaruri publice (în total 1660 mp), localizate în 3 locații separate în cadrul incintei, care vor avea următoarele destinații:

- lot nr.41- S=315 mp –echipamente de fitness (în zona accesului din str. Fagului)
- lot nr. 42 – S=669 mp-socializare seniori (în zona parcarilor publice)
- lot nr. 43 – S=676 mp- loc de joacă pentru copii (în zona accesului din str. Lucernei)

S-au propus plantații de protecție spre circulația rutieră (str. Lucernei, str. Cuptoarelor, str. Zăvoiuului) și spre zona de unități industriale.

Se propune UTR N19.1, cu următoarele zone/subzone funcționale:

1) L-zona rezidențială, cu subzonele :

Lm-subzona locuințe mici, locuințe colective;

Lmr- subzona locuințe cu restricții de construire până la obținere aviz SNCFR,

Se propun 40 de loturi cu suprafața de teren de 500 mp fiecare (cu dimensiuni 20m x 25 m)

Indicatorii urbanistici maximali sunt:

POT =50%

CUT=1,5

Înălțimea construcțiilor:

- regim de înălțime maxim: $RH=P+2E$
- înălțimea maximă: $H_{max\ coamă}=12\text{ m}$; $H_{max\ cornișă}=10\text{ m}$ de la cota terenului amenajat.

Regim de construire: izolat.

Regimul de aliniere al construcțiilor: 3 m față de aliniamentul propus.

Retrageri față de limitele laterale și posterioară: 3m.

2) P- zona spații verzi, cu subzonele funcționale:

Ps- subzona scuaruri publice, cu indicatorii urbanistici maximali: POT =10%, CUT=0,1, RH=P, $H_{max\ coamă}=5\text{ m}$;

Regimul de aliniere al construcțiilor: 3 m față de aliniamentul propus.

Retrageri față de limitele laterale / posterioară: 1m față de limita spre zona rezidențială.

Pp- subzona plantații de protecție - fără indicatori urbanistici

3) CC- zona căi de comunicație, CCr -subzona rutieră.

Accesul carosabil și pietonal în cartier se va realiza prin cele 2 accese din str Fagului și str. Lucernei.

În zona parcarilor propuse în zona accesului din str. Lucernei se va amplasa un bazin de colectare ape pluviale.

Până la efectuarea descărcării de sarcină arheologică s-a instituit interdicție temporară de construire, conform Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal.

Utilitățile vor fi asigurate prin racordare la rețelele existente în zonă: alimentare cu apă, canalizare, energie electrică.

Spații verzi: minim 15% din suprafața fiecărui lot de locuințe.

Parcaje: se propune amenajarea a 14 locuri de parcare (în zona accesului din str. Lucernei), din care 2 locuri pentru persoane cu dizabilități.

În incinta loturilor pentru locuințe se vor prevedea locuri de parcare pentru locatari și vizitatori.

În urma analizei, în ședința din data de 09.11.2023, Comisia Tehnică de Amenajare a Teritoriului și Urbanism acordă:

AVIZ FAVORABIL
pentru
PLAN URBANISTIC ZONAL - "RECONFIGURARE URBANISTICĂ",
Str. Lucernei nr. 1B, nr. cadastral 120860

Având : „13” - voturi „pentru”
 „0” - voturi „împotriva”
 „0” - amânare
 „-” - abțineri
 „2 ” - 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**

