



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. 013 / 15.04.2021

ROMANIA
JUDETUL PRAHOVA
PRIMARIA MUNICIPIULUI PLOIESTI
COMISIA TEHNICĂ DE AMENAJARE A TERITORIULUI ȘI URBANISM
constituită conform H.C.L. Ploiești nr. 229/29.06.2020

AVIZ
Nr. 013 din 15.04.2021

LUCRAREA : STUDIU DE OPORTUNITATE in vederea elaborarii
„ PUZ – RIDICARE RESTRICTIE DE CONSTRUIRE GENERATA DE INTERSECTIE SI
MODIFICARE RETRAGERI PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTA”.

AMPLASAMENT: STR. GAGENI NR. 50

INIȚIATORI: CONSTANTINESCU ILEANA CRISTINA

ELABORATOR: S.C.BIG ARHIGEO S.R.L., arh. Bogdan Florin GEORGESCU,
atestat RUR

Documentația înregistrată la Direcția Generală de Dezvoltare Urbană cuprinde :

- a) piese scrise : memoriu de prezentare**
- b) piese desenate : 5 planse**
- c) alte documente :**

a. Certificat de urbanism : nr. 1106 / 23.11.2020 cu termen de valabilitate 24 luni de la data
emiterii, eliberat de Primaria Municipiului Ploiesti.

b. Act de proprietate :

Contract de Vanzare autentificat sub nr. 2131/17.12.2019 de UNNP SPN Fratian din mun.
Ploiesti si extrasului de carte funciara pentru informare nr. 24460/23.02.2021 emis de BCPI
Ploiesti.

c. Avize solicitate prin Certificatul de urbanism :

d. Taxa C.T.A.T.U. faza de initiere Studiu de Oportunitate : in valoare de 440 lei platita
conform OP nr. 1 / 24.02.2021 si nr. 16 / 02.02.2021.

e. Alte documente :

SITUATIA EXISTENTA :

Din punct de vedere al încadrării amplasamentului în PUG , terenul este situat în UTR -N – 14, fiind situat pe următoarea zonificare funcțională : Lm, Ccri, P.O.T. = 50%, CUT = 1,5 - Zona rezidențială cu clădiri P-P+1-2, retrageri laterale și posterioare conform Codului Civil.

Destinația stabilită prin planurile urbanistice actuale :

L – zona locuinde

Lm – predominant rezidențială cu regim de înălțime P, P+1-2.

Utilizări permise:

-Locuințe individuale; instituții publice aferente zonelor rezidențiale; servicii profesionale, sociale și profesionale, comerț; activități nepoluante; anexe gospodărești cu regim de înălțime P.

CC – zona pentru cai de comunicație și construcții aferente

CCri – cu restricții în intersecții

-orice construcție și amenajare pentru cai de comunicații rutiere;

-rețeaua de străzi din intravilan aparținând domeniului public;

-parcaje publice; unități ale întreprinderilor de transporturi teritoriale;

-orice construcții sau amenajări adiacente drumurilor publice și în zona de protecție a acestora, care se fac în baza planurilor urbanistice și amenajare teritorială cu avizul organelor specializate ale administrației publice.

Utilizări permise cu condiții:

L – zona locuinde

Lm – predominant rezidențială cu regim de înălțime P, P+1-2.

-Oricare din funcțiunile permise cu condiția existenței unui proiect de elaborat conform Legii nr. 50/1995 și cu condiția existenței unui PUZ aprobat prin HCL.

Utilizări interzise:

L – zona locuinde

Lm – predominant rezidențială cu regim de înălțime P, P+1-2.

-Orice 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.

CC – zona pentru cai de comunicație și construcții aferente

CCri – cu restricții în intersecții

-orice construcție care prin amplasare, configurație sau exploatare deranjează buna desfășurare, organizare și desfășurare a traficului de pe drumurile publice sau prezintă riscuri de accidente sunt interzise în zona de siguranță a drumurilor.

Interdicții temporare :

L – zona locuinde

Lm – predominant rezidențială cu regim de înălțime P, P+1-2.

-oricare din construcțiile admise în zona intersecțiilor cu restricție temporară până la realizarea acestora.

CC – zona pentru cai de comunicație și construcții aferente

CCri – cu restricții în intersecții

-orice construcție în zonele reglementate prin interdicție temporară, până la realizarea lucrărilor (rezolvarea de intersecții, extinderi și modernizări de străzi existente, trasee de străzi noi, traversări etc), cu respectarea prospectelor stabilite în PUG, a proiectelor de

specialitate elaborate în condițiile respectării Legii nr. 10/1995 cu modificările și completările ulterioare și aprobate conform legii.

Interdicții permanente :

- orice fel de construcții în zonele de servitute și de protecție ale lucrărilor și rețelelor tehnico – edilitare : prospectul strazilor, LEA, rețea gaze.
- orice fel de construcții în ISI și ISS dacă nu sunt asigurate cerințele minime de ocupare a terenului conform RGU și zona minimă de protecție sanitară față de alte funcțiuni.

Incadrarea în localitate

Terenul se află în extremitatea de nord a Municipiului Ploiești, având deschidere la strada Gageni, foarte aproape de intersecția cu strada Radu de la Afumați. Referitor la vecinătățile amplasamentului, ca și artere importante ce pot fi precizate se numără: în partea de vest – Strada Andrei Muresanu, în partea de est – Strada Romana, Strada Transilvaniei, în partea de sud – Strada Gheorghe Doja.

Elemente ale cadrului natural

Faptul că obiectivul prezentei documentații este localizat în orașul Ploiești, determină ca toate caracteristicile geografice pe care le deține municipiul să-l influențeze. Astfel că, din punct de vedere climatic, se înregistrează o climă preponderent continentală cu temperaturi medii anuale cuprinse între -2°C iarnă și 22°C vară. În privința precipitațiilor este consemnată o cantitate medie multianuală de 600 mm, iar referitor la vânturi, în zona perimetrului sunt prezente vânturile de nord-est și sud-est. Din punct de vedere litologic, în subteranul perimetrului sunt prezente diferite formațiuni sedimentare detritice: pietrisuri, bolovanisuri, praf, sau formațiuni sedimentare consolidate precum argile, iar în adâncime sunt prezente „stratele de Candesti” (pietris și nisip). Perimetrul nu prezintă diferențe semnificative de nivel, fiind relativ plat, în așa fel încât nu sunt obstacole sau impedimente în ce privește construibilitatea.

Circulația

Zona studiată este ușor accesibilă cu centrul Municipiului prin Strada Valeni, la fel și cu extremitatea de nord și vest, prin Strada Andrei Muresanu .

Ocuparea terenurilor

Pe amplasamentul pentru care s-a realizat documentația nu sunt prezente construcții.

Echiparea edilitară

În zona terenului studiat există toate rețelele edilitare: energie electrică, apă, canalizare, gaze naturale și telefonie, la care sunt conectate construcțiile existente din proximitate.

- Alimentare cu apă și canalizare – conductă PEID 110, FO100, FO200, B300/CIRCULAR
- Alimentare cu energie electrică – rețea LEA 0,4 kV PT 261 și LES 6 kV PT 261 – PT 102



- Alimentare cu gaze naturale – conducta GN, PE, MP, Dn 63 mm, conducta DN, PE, MP Dn 180 mm
- Alimentare cu telefonie – canalizatii telefonice si camine subterane si instalatii tc. aeriene

Probleme de mediu

Prin acest Plan Urbanistic Zonal nu sunt evidentiata probleme ce pot afecta mediul inconjurator, mai ales ca in proximitate sunt locuinte. Construirea unei locuinte nu va genera probleme de mediu, fiind in concordanta cu functiunea caracteristica intregii zone.

CORELAREA CU DIRECTIVA SEVESO

In baza legii Nr. 59/2016 din 11 aprilie 2016 privind controlul asupra pericolelor de accident major in care sunt implicate substante periculoase si a Ordinului nr 3710/1212/99/2017 privind aprobarea Metodologiei pentru stabilirea distantelor adecvate fata de sursele potentiale de risc din cadrul amplasamentelor care se incadreaza in prevederile Legii nr. 59/2016 privind controlul asupra pericolelor de accident major in care sunt implicate substante periculoase in activitatile de amenajare a teritoriului si urbanism , amplasamentul studiat a fost verificat din punct de vedere al planselor de risc conform incadrarilor ISU Prahova si Agentia pentru Protectia Mediului Prahova.

Fata de "Ploiesti _ LUKOIL _ DGRSRGFEGF _ TOX _ SobaClaus _ 0,00001 _ 29032018 _ 60minCM1" amplasamentul se afla la o distanta de 3670 m.

Conform tabelului preluat din Metodologia pentru stabilirea distantelor adecvate față de sursele potențiale de risc din cadrul amplasamentelor care se încadrează în prevederile Legii nr. 59/2016 privind controlul asupra pericolelor de accident major în care sunt implicate substanțe periculoase în activitățile de amenajare a teritoriului și urbanism din 19.07.2017 , amplasamentul se incadreaza in zona IV cu frecventa de $5-10 \text{ an}^{-1}$ (table 2 - Matrice de compatibilitate teritorială cu alternativă construită) fiind permise constructii e tipul A B C sau D

Conform art 10 din ordinul nr 3710/1212/99/2017 constructiile propuse pe amplasament se incadreaza:

- la tipul C - construcții - zone funcționale – rezidențiale ,
- la tipul D - toate categoriile de zone funcționale

PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

SITUATIA PROPUSA:

Valorificarea cadrului natural

Amplasarea investitiei nu va conduce la schimbarea destinației terenului din zonele învecinate sau la ridicarea restrictiei de construire pentru acestea.

Zona in care se regaseste obiectivul este reprezentata de locuinte individuale, in ceea ce priveste spatiile verzi se va respecta articolul 34 din Regulamentul General de Urbanism, mai exact anexa 6, in raport cu functiunea imobilului.

Modernizarea circulatiei



Se va studia printr-un proiect de specialitate pentru organizarea circulatiei.

Circulatia din zona nu va suferi schimbari semnificative datorita documentatiei propuse, deoarece nu se inregistreaza un flux mult mai mare de persoane care sa tranziteze perimetrul.

Zonificarea funcțională – reglementări , bilant teritorial , indicatori urbanistici

Se propune ca terenul studiat sa apartina unui nou UTR N14.1

- Lm - Zona rezidentiala locuinte individuale cu cladiri P-P+1-2 (inclusiv functiuni complementare) si se propun urmatorii indicatori urbanistici : POT 50% , CUT 1.5 , Rh= P+2

- Str Alexandru Vlahuta nr 20 – 18 – Se pastreaza zona functionala aprobata prin HCL 194 / 24.07 . 2007

- CCr – Zona CAI DE COMUNICATII

Regimul de aliniere conform plansa REGLEMENTARI va fi de 5m fata de limita proprietatii.

Dezvoltarea echiparii edilitare

Pentru realizarea și exploatarea investitiei vor fi asigurate următoarele utilități:

- Alimentarea cu apa si canalizare: se va racorda de la reseaua exista a orasului, pe strada Alexandru Deparateanu exista conducta PEID 110, pe strada Gageni, exista reseaua publica de apa potabila din FO cu diametrul DN 100 mm si DN 200 mm, ce functioneaza la presiunea de cca $p=2.8$ bar in conditii normale de functionare a retelei si retea publica de canalizare din Beton cu diametrul DN 300 mm CIRCULAR.


- Alimentarea cu energie electrica: se va racorda la reseaua exista a orasului, pe strada Gageni – LEA 0,4 kV 261, si LES 6 kV PT 261 – PT 102.

- Alimentarea cu gaze naturale: se va racorda la reseaua exista a orasului astfel pe strada Gageni ewxista conducta GN PE MP Dn 63 mm si conducta GN PE MP Dn 180 mm, iar pe strada Alexandru Deparateanu se afla conducta GN PE MP Dn 63 mm subterana.

- Telefonie: Atat pe strada Gageni, cat si pe strada Alexandru Deparateanu se regasesc canalizatii telefonice subterane.

3.7. Protectia mediului

Prin prezentul Plan Urbanistic Zonal, constructia proiectata nu prezintă nici un fel de elemente funcționale sau de alta natură care ar putea prejudicia mediul natural și construit existent. Iar in ceea ce priveste poluarea fonica, a aerului sau chiar a solului se vor lua masuri care sa stopeze cat mai mult toate cele trei tipuri prezate.



Colectarea gunoiului menajer se va face prin sortare pe tipuri de materiale colectate (separat sticla, hartie, resturi menajere), containerizate și preluate de firme specializate în baza contractelor de prestari de servicii pe care le va incheia investitorul.

Conform Legii nr.350/2001, modificata si completata ulterior, privind amenajarea teritoriului si urbanismului, modificarile aduse reglementarilor din P.U.G./PUZ aprobat, privind : regimul de construire, functiunea zonei, inaltimea maxima admisa, C.U.T., P.O.T., retragerea cladirilor fata de aliniament si distantele fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei, se stabilesc in forma finala prin P.U.Z.

În urma analizei, în ședința din data de 15.04.2021, Comisia Tehnică de Amenajare a Teritoriului și Urbanism acordă în condițiile rezolvării în faza de elaborare propuneri PUZ a limitei zonei de studiu cu intersecția care generează zona de interdicție temporară de construire, retragerile laterale și posterioară, studiu de trafic și circulații și studiu profil de drum, studiu de fundamentare a circulației și obținerea avizului Direcției de Circulații.

AVIZ FAVORABIL

Pentru

STUDIU DE OPORTUNITATE în vederea elaborării „ PUZ – RIDICARE RESTRICTIE DE CONSTRUIRE GENERATA DE INTERSECȚIE SI MODIFICARE RETRAGERI PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTA” , municipiul Ploiești, str. Gageni nr. 50, jud. Prahova.

Pentru elaborarea documentației de urbanism P.U.Z., se vor respecta următoarele condiții:

1. teritoriul care urmează să fie reglementat prin Planul Urbanistic Zonal:
 - este conform schitei orientative din planul topo actualizat anexat, ce face parte integrantă din prezentul aviz;
 - planul pe suport topografic actualizat va fi vizat de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară .
 - se va menține zona de studiu propusă.
2. categoriile funcționale ale dezvoltării și eventualele servituți:
 - în situația existenței se vor integra toate documentațiile P.U.D. și P.U.Z. aprobate în zonă privind ampriza circulațiilor, alinierea, tipologia caselor, regimul de înălțime propus.
 - se vor defini toate zonele de protecție pentru rețelele tehnico-edilitare adiacente terenului ce a generat studiul.
 - costurile investiției și care privesc absolut toate lucrările de construcții și amenajări ce urmează a fi efectuate pentru realizarea obiectivului (clădiri, drumuri, utilități, spații verzi, etc.) vor fi suportate în totalitate de beneficiar.
 - înălțime maximă a construcțiilor din zona.
 - documentația de urbanism ce se va elabora în baza prezentului aviz de oportunitate va fi valabilă doar pentru obiectivul specificat, doar pentru terenul beneficiarului, orice altă investiție urmând a face obiectul unei noi documentații de urbanism.
 - se va asigura zona verde conform Regulamentului General de Urbanism.
3. reglementări obligatorii sau dotări de interes public necesare:
 - indicatorii urbanistici: POTmax= 50 % ,CUTmax= 1,5.
 -



4. reglementări privind asigurarea acceselor, parcajelor, utilităților:

- numărul minim de parcaje conform H.G.R. /1996 republicat dar adaptat la necesarul real; se va respecta OMS nr. 994/2018.
- se va elabora studiu de fundamentare privind organizarea circulației în zona de studiu .

5. Capacitățile de transport admise

- se vor menționa dacă este cazul

6. Acorduri/Avize specifice ale organismelor centrale și/sau teritoriale pentru P.U.Z.:

- conform C.U. eliberat pentru P.U.Z.

7. Obligațiile inițiatorului P.U.Z. ce derivă din procedurile specifice de informare și consultare a publicului:

- se vor respecta obligațiile ce derivă din procedurile specifice de informare și consultare a publicului.

NOTĂ :

În vederea aprobării, documentația PUZ spre aprobare se va supune consultării populației în conformitate cu prevederile Legii 350/2001 cu modificările și completările ulterioare.

În vederea analizei în Comisia tehnică de amenajare a teritoriului și urbanism, documentația va fi întocmită cu respectarea prevederilor Ordinului M.L.P.A.T. nr.176/N/2000.

Avizul este conditionat ca în faza de elaborare propunerii PUZ să se precizeze retragerile laterale și posterioare, completarea zonei de studiu cu intersecția care generează restricția, întocmirea studiului de trafic și circulație și întocmirea profilului de drum și obținerea avizului Direcției de circulație.

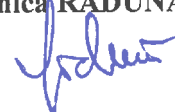
Semnarea documentației de amenajare a teritoriului sau de urbanism atrage responsabilitatea fiecărei persoane din colectivul de specialiști care a elaborat documentația, pentru veridicitatea și corectitudinea din punct de vedere tehnic al acesteia.

Având : „ 12 ” - voturi „pentru”
„ - ” - voturi „împotriva”
„ - ” - abțineri
„ 3 ” - absențe

PREȘEDINTE,
PRIMAR,
Andrei Liviu VOLOSEVICI



VICEPREȘEDINTE,
ARHITECT ȘEF,
arh. Veronica RĂDUNĂ



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

