



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 **MERCURY PROPERTY DEVELOPMENT S.R.L.** cu sediul în Municipiul Cluj Napoca, str. Traian Grozăvescu nr.4, ap.7 jud. Cluj, înregistrată cu nr. 303206/ 24.04.2023, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ FAVORABIL

Nr. 014 din 15.06.2023

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

P.U.Z. - „SCHIMBARE DESTINAȚIE TEREN DIN ZONĂ ACTIVITĂȚI PRODUCȚIE ȘI TRANSPORTURI ȘI ZONĂ ACTIVITĂȚI PRODUCTIVE DE SERVICII ȘI SPAȚII VERZI ÎN ZONĂ INSTITUȚII ȘI SERVICII ȘI ZONĂ LOCUINȚE COLECTIVE”.

generat de imobilul situat în Municipiul Ploiești, str. Rudului nr.262, jud. Prahova.

INIȚIATOR: S.C. MERCURY PROPERTY DEVELOPMENT S.R.L. .
PROIECTANT: S.C. ZAB TEN CONSULTING S.R.L. –arh. Vladimir Cazan, atestat R.U.R.

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

- - Zona studiată este situată în partea de Sud - Vest a Municipiului Ploiești, în intravilan.
- Suprafață studiată este de 324500 mp și cuprinde următoarele terenuri:
 - nr. cadastrale: 144577, 133167, 133984, 131623, 131944, 134966, 136307, 136050, 134953, 137109, 130531, 144807.
- Suprafață reglementată se compune din nr. cadastral 121862 și este de 145722 mp din măsurători.
- Zonă studiată și cea reglementată sunt delimitate conform planșelor: de încadrare – planșa nr.1; situației existente - planșa nr. 2; reglementări urbanistice - planșa nr. 3 și respectiv prin planul topografic vizat O.C.P.I Prahova.

Întocmit : consilier Nicolae M. CANE
26.06.2023, 3 ex.

AVIZ AS : 014 / 15.06.2023

Prevederi P.U.G. și R.L.U. ale municipiul 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:

ANALIZA DOCUMENTAȚIEI :

A. SITUAȚIA EXISTENTĂ :

Folosința actuală a terenului : curți-construcții.

Conform PUG, zona se află în UTR V-9 – INEX/IS/Ppr, POT 20%, CUT 1 și în UTR V-10 – Inex/It, POT 80%, CUT 2,5 parțial.

Destinația terenului ce intră sub incidența PUZ.

Zona activități productive A, respectiv subzona A2 – unități mici și mijlocii, productive și de servicii și spații verzi-parțial.

Utilizări admise:

- activități productive desfășurate în construcții industriale mici și mijlocii, destinate distribuției și depozitării bunurilor și materialelor, cercetării industriale și anumitor activități comerciale (dar nu de vânzare cu amănuntul) care necesită suprafețe mari de teren. Cuprind suprafețe de parcare pentru angajați, accese auto și gure și suficient spațiu pentru camioane – încărcat, descărcat și manevre. În mod obișnuit, activitățile premise sunt cele care crează în mod redus disconfort/incomodare, activități care se desfășură în întregime în clădiri (mai puțin parcare, încărcat, descărcat și manevra), nu necesită spații mari în jurul clădirilor pentru depozitare materiei prime și a produselor obținute și care nu generează emisii poluante.

Cazuri special-excepții – sunt premise în mod excepțional:

- cabinet medicale, heliporturi, oricare din serviciile pentru activități admise.

Utilizări interzise:

- în toate unitățile teritoriale de referință ale zonei A se interzice amplasarea unităților de învățământ și orice alte servicii de interes general în interiorul limitelor care poluarea depășește CMA.

- Se interzice amplasarea locuințelor.

V – zona spațiilor plantate, respective V4a – culoare și fâșii de protecție față de infrastructura tehnică, activități productive, circulații carosabile și feroviare, cu vegetație înaltă, conținând și circulații pietonale.

Utilizări interzise:

- se interzice orice intervenții care contravin normelor și normativelor în vigoare, orice schimbări ale funcțiilor spațiilor verzi publice și specializate, conversia grupurilor sanitare în spații comerciale, localizarea tonetelor și tarabelor prin decuparea spațiilor plantate adiacente trotuarelor; orice amenajări care să atragă locuitori în spațiile de protecție față de infrastructura tehnică reprezentată de circulații majore și de rețele de transport a energiei electrice și gazelor; se interzice tăierea arborilor fără autorizația autorității locale abilitate.

Destinația terenului ce intră sub incidența PUG:

Zona mixtă Inex/It/IS/Ppr – industrie nepoluantă în extindere, industrie de transport, instituții și servicii, perdele de protecție, cu restricții până la elaborare PUZ. _

I – zona unităților industriale, respective Inex/It – industrie nepoluantă – extindere/unități transporturi.

- funcțiunea dominantă: zona pentru unități industriale, compusă din: întreprinderi industriale mari, mici și mijlocii de producție și servicii, nenocive, depozitare.

- funcțiuni complementare: zone verzi de protecție, servicii complexe, căi de circulație.

IS – zonă pentru instituții și servicii de interes general.

- funcțiunea dominantă: instituții și servicii de interes general cu funcțiuni complexe (cu regim mixt de înălțime, instituții publice aferente zonelor de locuit).

- funcțiuni complementare: activități productive nepoluante, căi de circulație pietonală, spații verzi, scuaruri.

Întocmit : consilier Nicolae M. CANE
26.06.2023, 3 ex.

AVIZ AS : 014 / 15.06.2023

PP – parcuri, respectiv Ppr – zonă perdele de protecție.

Utilizări permise:

- activități industriale nepoluante, depozite și anexe industriale, servicii pentru activități industriale, spații verzi; servicii profesionale, sociale și personale; comerț, turism parcuri publice și aferente funcțiunilor admise; perdele de protecție.

Utilizări interzise:

- locuințe și instituții publice; orice unități economice poluante și care generează trafic intens; construcții pe parcele care nu îndeplinesc condițiile de suprafața minimă și front la stradă și asigurarea tuturor funcțiunilor aferente funcțiunii dominante; amenajări provizorii sau instalări de chioșcuri/improvizații pe domeniul public.

B. SITUAȚIA PROPUȘĂ:

S teren reglementat = 145722 mp, S teren studiat = 324500 mp.

Scopul elaborării: SCHIMBARE DESTINAȚIE TEREN DIN ZONA ACTIVITĂȚI DE PRODUCȚIE ȘI TRANSPORTURI ȘI SPAȚII VERZI ÎN ZONĂ DE INSTITUȚII ȘI SERVICII ȘI ZONĂ DE LOCUINȚE COLECTIVE.

UTR V 10A. :

Se propun următoarele zone funcționale:

- **IS – ZONĂ INSTITUȚII ȘI SERVICII DE INTERES GENERAL.**
- **Lc – ZONĂ DE LOCUINȚE COLECTIVE .**
- **IS/Lc – ZONĂ MIXTĂ , INSTITUȚII SERVICII ȘI LOCUINȚE COLECTIVE**
- **V – ZONĂ VERDE SPAȚII VERZI ȘI PERDELE DE PROTECȚIE**
- **Vsa – SUBZONA AMENAJĂRI ȘI CONSTRUCȚII PENTRU SPORT ȘI AGREMENT**
- **Vpp – SUBZONA PERDELE DE PROTECȚIE .**
- **CC – ZONĂ CĂI DE COMUNICAȚIE .**

CCrp - SUBZONA CĂI DE COMUNICAȚIE RUTIERĂ ȘI PIETONALĂ - AFLATE ÎN DOMENIUL PRIVAT.

IS – ZONĂ INSTITUȚII ȘI SERVICII DE INTERES GENERAL.

- Instituții și servicii de interes general.
- Ccr – zonă căi de comunicație.
- POT max = 60%, CUT max = 1,5.
- Regim de înălțime S+P+2.
- H max cornișă=11,00m, H max coamă=14,00m, H max atic=12,50m (pentru elementele de reclamă/prezentare de tip unipol Hmax=30,00m, iar pentru totem sau panouri publicitare de 12,00m).
- Parcela trebuie să îndeplinească următoarele condiții: S teren =5000mp, front stradă=30,00ml.
- Aliniamentul va respecta propunerea din planșa de reglementări urbanistice de 10,00 ml, 12-10 ml față de arterele de circulație nou propuse.
- Retrageri de 7,00ml față de limita de proprietate, conform planșei de reglementări urbanistice).
- Clădirile noi se vor amplasa în regim izolat și vor fi retrase față de limitele laterale cu cel puțin 3 ml.
- Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele. Distanța se poate reduce la jumătate din înălțime, dar nu mai puțin 6 m și

Întocmit : consilier Nicolae M. CANE

26.06.2023, 3 ex.

AVIZ AS : 014 / 15.06.2023

- numai în cazul în care fațadele prezintă ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi pentru alte activități permanente ce necesită lumină naturală.
- va fi amenajat un acces carosabil de minimum 6,00m pe fiecare parcel.
 - se vor amenaja parcări având capacități dimensionate în conformitate cu studiul de circulație avizat și cu anexa nr. 5 a HG nr. 525 /1996.
 - din totalul locurilor de parcare se va asigura un procent de 4% pentru persoanele cu dizabilități
 - pentru menținerea unui microclimat cât mai plăcut se recomandă ca parcajele la sol să fie prevăzute cu spații verzi mediane și perimetrale care să asigure plantarea a minim un arbore la 4 locuri de parcare și înconjurarea acestora cu gard viu de 1,20 m. înălțime.
 - în conformitate cu prevederile Regulamentului General de Urbanism (HGR 525/1996-anexa nr. 6) se va menține o suprafață destinată spațiilor verzi ce va ocupa 5% din suprafața destinată zonei de instituții și servicii.
 - spațiile neconstruite și neocupate de accese, parcări și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp.
 - parcajele amenajate la sol se recomandă a fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare.

IS/Lc – ZONA MIXTĂ INSTITUȚII SERVICII ȘI LOCUINȚE COLECTIVE

- Instituții și servicii de interes general.
- Ccr – zonă căi de comunicație.
- Locuințe colective de înălțime medie, până la P+6 niveluri.
- POT max = 50%, CUT max = 2,5.
- Regim de înălțime S+P+6E.
- H max cornișă = 23,00m, H max coamă = 26,00m.
- În cadrul prezentei documentații urbanistice suprafețele de teren incluse în această zonă funcțională au dimensiuni diferite ce au fost determinate de modul de stabilire a tramei stradale și a limitelor cadastrale ale terenului (conform planșei de reglementări urbanistice).
- clădirile noi se vor amplasa în regim izolat sau cuplat, și vor fi retrase față de limitele laterale cu cel puțin 5,00m.
- clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele.
- dacă distanța dintre clădirile învecinate este mai mică decât înălțimea clădirii celei mai înalte, în faza PAC se va întocmi un studiu de însorire din care să reiasă dacă sunt sau nu sunt respectate prevederile articolului 3 din OMS 119/2014, modificat și completat cu OMS 994/2018 referitoare la însorirea camerelor de locuit din locuințele respective.
- parcelele sunt construibile numai dacă au asigurat un acces carosabil direct dintr-o circulație deschisă pentru accesul public.
- accesele auto pe parcelele încadrate în această zonă funcțională vor avea min. 5,50m lățime.
- spațiile de parcare se vor putea amenaja atât la nivelul solului cât și la subsol.
- spațiile de parcare la nivelul solului vor fi amplasate la minimum 5,00m față de ferestrele camerelor de locuit.
- se vor amenaja parcări având capacități dimensionate în conformitate cu studiul de circulație avizat și cu anexa nr. 5 a HG nr. 525 /1996.
- minimum 20% din suprafața parcelelor va fi amenajată ca spațiu verde, în cadrul acestei suprafețe fiind incluse și suprafețele ocupate de locurile de joacă pentru copii și amenajările pentru sport și agrement.

Întocmit : consilier Nicolae M. CANE
26.06.2023, 3 ex.

AVIZ AS : 014 / 15.06.2023

- pe laturile parcelelor unde vecinătatea este reprezentată de o fostă incintă industrială se vor amenaja perdele verzi de protecție pe toată lungimea limitei de proprietate, având o lățime de min. 3.00m, pentru a se crea o zonă tampon ce va proteja zonele de locuințe.

Lc – ZONA DE LOCUINȚE COLECTIVE.

- Locuințe colective de înălțime medie, până la P+6 niveluri.
- Ccr – zonă căi de comunicație.
- POT max = 30%, CUT max = 2,5.
- Regim de înălțime S+P+6E.
- în cadrul prezentei documentații urbanistice suprafețele de teren incluse în această zonă funcțională au forme și dimensiuni diferite ce au fost determinate de limitele cadastrale ale terenului.
- Aliniamentul va respecta propunerea din planșa de Reglementări Urbanistice de 12,00m și 10,00m față de arterele de circulație nou propuse.
- Clădirile se vor amplasa în regim izolat sau cuplat și vor fi retrase față de limitele laterale cu cel puțin 5,00m (vezi planșa de Reglementări Urbanistice).
- clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele.
- distanța se poate reduce la jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 10,0 m și numai în cazul în care fronturile opuse nu au camere locuibile sau este asigurată durată minimă de însorire pentru camerele de locuit la solstițiul de iarnă.
- dacă distanța dintre clădirile învecinate este mai mică decât înălțimea clădirii celei mai înalte, în faza PAC se va întocmi un studiu de însorire din care să reiasă dacă sunt sau nu sunt respectate prevederile articolului 3 din OMS 119/2014, modificat și completat cu OMS 994/2018 referitoare la însorirea camerelor de locuit din locuințele respective.
- accesele auto pe parcelele încadrate în această zonă funcțională vor avea minimum 5,50m lățime.
- numărul minim de locuri de parcare ce trebuie asigurat în interiorul parcelelor destinate zonelor de locuințe colective va fi calculat cu 1,5 locuri de parcare pentru fiecare apartament.
- minimum 20% din suprafața parcelelor va fi amenajată ca spațiu verde, în cadrul acestei suprafețe fiind incluse și suprafețele ocupate de locurile de joacă pentru copii și amenajările pentru sport și agrement.
- pe laturile parcelelor unde vecinătatea este reprezentată de o fostă incintă industrială se vor amenaja perdele verzi de protecție pe toată lungimea limitei de proprietate, având o lățime de min. 3.00m, pentru a se crea o zonă tampon ce va proteja zonele de locuințe.

V – ZONA VERDE

Vsa – SUBZONA AMENAJARI SI CONSTRUCTII PENTRU SPORT SI AGREMENT

- Construcții și amenajări sportive.
- Spații verzi și plantații ornamentale și de protecție.
- POT max = 50%, CUT max = 1.
- Regim de înălțime S+P+1E.
- H max cornișă = 8.00m.
- Aliniamentul va respecta propunerea din planșa de Reglementări Urbanistice.

Întocmit : consilier Nicolae M. CANE
26.06.2023, 3 ex.

AVIZ AS : 014 / 15.06.2023

- clădirile noi se vor amplasa în regim izolat si vor fi retrase fata de limitele laterale cu cel puțin 5,00m.
- Amenajările destinate sportului si agrementului se pot amplasa la minimum 2.00 m fata de limitele parcelei.
- clădirile/construcțiile propuse vor respecta între ele distanțele minime impuse de legislația în vigoare privind: securitatea la incendiu (P 118 – 2013 actualizat) , igiena și sănătate a populației (Ordin nr. 119/2014 si Ordin nr. 994 din 9 august 2018).
- se va asigura cel puțin un acces pietonal în incinta spațiului destinat acestei funcțiuni.
- circulațiile pietonale în interiorul parcelei amenajate vor asigura accesul la toate obiectivele propuse.
- staționarea autovehiculelor se va face în afara drumurilor publice în spații de parcare special amenajate.
- plantatiile de protectie se vor realiza cu specii de arbori si arbusti care sa indeplineasca rolul de bariera verde de protecție a zonelor de locuințe.

CC – ZONA CAI DE COMUNICATIE

CCrp – SUBZONA CAI DE COMUNICATIE RUTIERA SI PIETONALA AFLATE IN DOMENIUL PRIVAT

- circulații rutiere și pietonale, plantații de aliniament și protecție, mobilier urban.
- construcțiile și amenajările noi se vor putea realiza după trasarea și delimitare drumurilor.
- circulatia rutiera va fi reglementată conform planșei nr. 3 – Reglementări urbanistice si planselor nr.8.1 si nr. 8.2 – Profile transversal.
- circulațiile rutiere si pietonale vor fi realizate conform plansei nr. 8 – Profile transversale – vor fi respectate prospectele impuse.
- stationarea autovehiculelor se va face in afara drumurilor publice in spatiile special amenajate (parcari supraterane sau subterane).
- rețelele tehnico-edilitare publice se vor amplasa subteran sau suprateran conform normativelor în vigoare astfel încat sa nu incomodeze sau sa afecteze siguranta circulatiei rutiere.

În urma analizei, în ședința din data de 15.06.2023, Comisia Tehnică de Amenajare a Teritoriului și Urbanism a avizat favorabil Planul Urbanistic Zonal.

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

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

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

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

Întocmit : consilier Nicolae M. CANE
26.06.2023, 3 ex.

AVIZ AS : 014 / 15.06.2023

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

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism CU nr. 822 / 01.09.2023.

În perioada: 08.05.2023 – 22.05.2023, documentația de urbanism a fost supusă procedurii de informare și consultare a publicului.

Având în vedere Raportul privind informarea și consultarea publicului nr.301597 /24.02.2023, se consideră ca fiind îndeplinite toate condițiile legale pentru a se iniția procedura de aprobare de către Consiliul Local al Municipiului Ploiești.

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 și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism, inițiatorul documentației va transmite Ministerului Dezvoltării Regionale și Administrației Publice, un exemplar din documentația de urbanism aprobată, în termen de 15 zile de la aprobarea de către Consiliul Local al municipiului Ploiești, (în format tipărit și după caz în format digital).

ARHITECT ȘEF,

arh.Veronica RĂDUNĂ

.....

Întocmit : consilier Nicolae M. CANE
26.06.2023, 3 ex.

AVIZ AS : 014 / 15.06.2023



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. 022/15.06.2023

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. 022 din 15.06.2023

DOCUMENTAȚIA :
P.U.Z. - „SCHIMBARE DESTINAȚIE TEREN DIN ZONĂ ACTIVITĂȚI PRODUCȚIE ȘI
TRANSPORTURI ȘI ZONĂ ACTIVITĂȚI PRODUCTIVE DE SERVICII ȘI SPAȚII VERZI
ÎN ZONĂ INSTITUȚII ȘI SERVICII ȘI ZONĂ LOCUINȚE COLECTIVE”.

AMPLASAMENT: Municipiul Ploiești, Str. Rudului nr.262, jud. Prahova.
INIȚIATOR: S.C. MERCURY PROPERTY DEVELOPMENT S.R.L.
ELABORATOR: S.C. ZAB TEN CONSULTING S.R.L. –arh. Vladimir Cazan, atestat
R.U.R.

1. REGIM JURIDIC:

Imobilul cu nr.cad. 121862 (teren cu suprafața măsurată de 145772 mp suprafața ce se reglementează) este situat în intravilanul municipal Ploiești și este proprietatea particulară a S.C. Mercury Property Development S.R.L. conform Contractului de Vânzarea-Cumpărare autentificat sub nr. [REDACTED] la Societatea Profesională Notarială – Mocica Pop și Asociații și Extrasului de Carte Funciară eliberat de O.C.P.I. Prahova ca urmare a [REDACTED]

Imobilul este grevat de interdicțiile de înstrăinare, grevare, închiriere, dezmembrare, demolare, construire, alipire, restructurare și amenajare și un drept de ipotecă în favoarea domnului Iuga Iulian.

Terenul intră parțial sub incidența PUZ – Zona Gării de Vest – artera de legătură Sud-Vest, restul intră sub incidența PUG.

Conform PUG, terenul este afectat de realizarea unei artere de circulație propuse (profil 7-7 și profil 15-15) care se intersectează, rezultând intersecție simplă propusă (vezi extras din PUG) și o zonă cu restricții de construire în intersecție simplă (50 ml din centrul intersecției propuse).

Deasemeneaconform PUG, imobilul este situat în zonă cu interdicție de construire până la elaborare PUZ.

Pentru zona respectivă, a fost aprobat Studiul de Oportunitate nr. 009/21.07.2022 pentru „PUZ – Schimbare destinație teren din zona activități de producție și transport și zonă activități de producție și transporturi și zonă activități productive de servicii și spații verzi în zonă de instituții și servicii și zonă mixtă instituții, servicii și locuințe colective”.

Documentația înregistrată la Direcția Generală de Dezvoltare Urbană cuprinde:

- a) **piese scrise: memoriu justificativ, Regulament Local de Urbanism .**
- b) **piese desenate: 11 planșe:**
 - planșa nr.1 – încadrare în teritoriu.
 - planșa nr.2 – plan situație existentă.
 - planșa nr.3 – reglementări urbanistice - zonificare.
 - planșa nr.4 – reglementări edilitare.
 - planșa nr.5 – proprietatea asupra terenurilor.
 - planșa nr.6 – mobilare orientativa a parcelei.
 - planșa nr.6.1 – 6..4 – profile transversale.
- c) **alte documente:**
 - a. Certificat de urbanism nr. 800 / 18.08.2023.
 - b. **Acte de proprietate:**
 - Extrasului de Carte Funciară nr.121862 pentru informare eliberat de OCPI Prahova în baza cererii nr. 94682/22.07.2023.
 - CVC nr. [REDACTED]
 - c. **Avize /Acorduri /Studii solicitate prin Certificatul de urbanism:**
 - alimentare cu apă – canalizare aviz condiționat nr. 340 / 2022 .
 - alimentare cu energie electrică – aviz de amplasament favorabil nr. 3010220817631 / 27.09.2022.
 - alimentare cu gaze naturale – aviz de principiu PUZ nr. 15667/ 317.845.122 / 02.09.2022.
 - Comisia Municipală pentru Transport și Siguranța Circulației nr. 896 / 30.03.2023.
 - aviz sănătate – notificare nr. 173 / 31.03.2023.
 - aviz mediu – decizie nr.125/ 16030 din 06.12.2022.
 - aviz Poliția Rutieră Ploiești nr. 210066 / 22.02.2023.
 - aviz SEVESO Primăria com. Brazi nr.3/ 14.02.2023.
 - aviz SO nr.009/ 21.07.2022.
 - aviz AERONAUTICA 14944 / 909 din 16.06.2023.

Studii de specialitate :

- Studiu geotehnic verificat la cerința Af.
- Plan pe suport topografic vizat de O.C.P.I.Prahova, semnat digital.
- Studiu de circulație.
- Studiu de trafic.
- Studiu pentru fundamentarea acceselor carosabile în incintă .

Taxe :

- taxă R.U.R. în valoare de 1509,00 lei plătită conform factură. nr.00018859 din 06.04.2023.
- taxa aviz C.T.A.T.U. în valoare de 474 lei plătită conform chitanței cu seria 130534 / 2023, nr. 69786 din 06.04.2023.

2. ANALIZA DOCUMENTAȚIEI DE URBANISM:

A. EXISTENT

Folosința actuală a terenului : curți-construcții.

Conform PUG, zona se află în UTR V-9 – INEX/IS/Ppr, POT 20%, CUT 1 și în UTR V-10 – Inex/It, POT 80%, CUT 2,5 parțial.

Destinația terenului ce intră sub incidența PUZ.

Zona activități productive A, respectiv subzona A2 – unități mici și mijlocii, productive și de servicii și spații verzi-parțial.

Utilizări admise:

- activități productive desfășurate în construcții industriale mici și mijlocii, destinate distribuției și depozitării bunurilor și materialelor, cercetării industriale și anumitor activități comerciale (dar nu de vânzare cu amănuntul) care necesită suprafețe mari de teren. Cuprind suprafețe de parcare pentru angajați, accese auto și gure și suficient spațiu pentru camioane – încărcat, descărcat și manevre. În mod obișnuit, activitățile premise sunt cele care crează în mod redus disconfort/incomodare, activități care se desfășură în întregime în clădiri (mai puțin parcare, încărcat, descărcat și manevra), nu necesită spații mari în jurul clădirilor pentru depozitare materiei prime și a produselor obținute și care nu generează emisii poluante.

Cazuri special-excepții – sunt premise în mod excepțional:

- cabinet medicale, heliporturi, oricare din serviciile pentru activități admise.

Utilizări interzise:

- în toate unitățile teritoriale de referință ale zonei A se interzice amplasarea unităților de învățământ și orice alte servicii de interes general în interiorul limitelor care poluarea depășește CMA.

- Se interzice amplasarea locuințelor.

V – zona spațiilor plantate, respective V4a – culoare și fâșii de protecție față de infrastructura tehnică, activități productive, circulații carosabile și feroviare, cu vegetație înaltă, conținând și circulații pietonale.

Utilizări interzise:

- se interzice orice intervenții care contravin normelor și normativelor în vigoare, orice schimbări ale funcțiunilor spațiilor verzi publice și specializate, conversia grupurilor sanitare în spații comerciale, localizarea tonetelor și tarabelor prin decuparea spațiilor plantate adiacente trotuarelor; orice amenajări care să atragă locuitori în spațiile de protecție față de infrastructura tehnică reprezentată de circulații majore și de rețele de transport a energiei electrice și gazelor; se interzice tăierea arborilor fără autorizația autorității locale abilitate.

Destinația terenului ce intră sub incidența PUG:

Zona mixtă Inex/It/IS/Ppr – industrie nepoluantă în extindere, industrie de transport, instituții și servicii, perdele de protecție, cu restricții până la elaborare PUZ.

I – zona unităților industriale, respective Inex/It – industrie nepoluantă – extindere/unități transporturi.

- funcțiunea dominantă: zona pentru unități industriale, compusă din: întreprinderi industriale mari, mici și mijlocii de producție și servicii, necroavie, depozitare.

- funcțiuni complementare: zone verzi de protecție, servicii complexe, căi de circulație.

IS – zonă pentru instituții și servicii de interes general.

- funcțiunea dominantă: instituții și servicii de interes general cu funcțiuni complexe (cu regim mixt de înălțime, instituții publice aferente zonelor de locuit).

- funcțiuni complementare: activități productive nepoluante, căi de circulație pietonală, spații verzi, scuaruri.

PP – parcuri, respectiv Ppr – zonă perdele de protecție.

Utilizări permise:

- activități industriale nepoluante, depozite și anexe industriale, servicii pentru activități industriale, spații verzi; servicii profesionale, sociale și personale; comerț, turism parcuri publice și aferente funcțiunilor admise; perdele de protecție.

Utilizări interzise:

- locuințe și instituții publice; orice unități economice poluante și care generează trafic intens; construcții pe parcele care nu îndeplinesc condițiile de suprafața minimă și front la stradă și asigurarea tuturor funcțiunilor aferente funcțiunii dominante; amenajări provizorii sau instalări de chioșcuri/improvizații pe domeniul public.

B. PROPUNERE PLAN URBANISTIC ZONAL :

S teren reglementat = 145722 mp, S teren studiat = 324500 mp.

Scopul elaborării: SCHIMBARE DESTINAȚIE TEREN DIN ZONA ACTIVITĂȚI DE PRODUCȚIE ȘI TRANSPORTURI ȘI SPAȚII VERZI ÎN ZONĂ DE INSTITUȚII ȘI SERVICII ȘI ZONĂ DE LOCUINȚE COLECTIVE.

UTR V 10A. :

Se propun următoarele zone funcționale:

- **IS – ZONĂ INSTITUȚII ȘI SERVICII DE INTERES GENERAL.**
- **Lc – ZONĂ DE LOCUINȚE COLECTIVE .**
- **IS/Lc – ZONĂ MIXTĂ , INSTITUȚII SERVICII ȘI LOCUINȚE COLECTIVE**
- **V – ZONĂ VERDE SPAȚII VERZI ȘI PERDELE DE PROTECȚIE**
- **Vsa – SUBZONA AMENAJĂRI ȘI CONSTRUCȚII PENTRU SPORT ȘI AGREMENT**
- **Vpp – SUBZONA PERDELE DE PROTECȚIE .**
- **CC – ZONĂ CĂI DE COMUNICAȚIE .**

CCrp - SUBZONA CĂI DE COMUNICAȚIE RUTIERĂ ȘI PIETONALĂ - AFLATE ÎN DOMENIUL PRIVAT.

IS – ZONĂ INSTITUȚII ȘI SERVICII DE INTERES GENERAL.

- Instituții și servicii de interes general.
- Ccr – zonă căi de comunicație.
- POT max = 60%, CUT max = 1,5.
- Regim de înălțime S+P+2.
- H max cornișă=11,00m, H max coamă=14,00m, H max atic=12,50m (pentru elementele de reclamă/prezentare de tip unipol Hmax=30,00m, iar pentru totem sau panouri publicitare de 12,00m).
- Parcela- trebuie – să îndeplinească următoarele – condiții: – S teren = 5000mp; front stradă=30,00ml.
- Aliniamentul va respecta propunerea din planșa de reglementări urbanistice de 10,00 ml, 12-10 ml față de arterele de circulație nou propuse.
- Retrageri de 7,00ml față de limita de proprietate, conform planșei de reglementări urbanistice).

- Clădirile noi se vor amplasa în regim izolat și vor fi retrase față de limitele laterale cu cel puțin 3 ml.
- Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele. Distanța se poate reduce la jumătate din înălțime, dar nu mai puțin 6 m și numai în cazul în care fațadele prezintă ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi pentru alte activități permanente ce necesită lumină naturală.
- va fi amenajat un acces carosabil de minimum 6,00m pe fiecare parcel.
- se vor amenaja parcuri având capacități dimensionate în conformitate cu studiul de circulație avizat și cu anexa nr. 5 a HG nr. 525 /1996.
- din totalul locurilor de parcare se va asigura un procent de 4% pentru persoanele cu dizabilități
- pentru menținerea unui microclimat cât mai plăcut se recomandă ca parcajele la sol să fie prevăzute cu spații verzi mediane și perimetrare care să asigure plantarea a minim un arbore la 4 locuri de parcare și înconjurarea acestora cu gard viu de 1,20 m. înălțime.
- în conformitate cu prevederile Regulamentului General de Urbanism (HGR 525/1996- anexa nr. 6) se va menține o suprafață destinată spațiilor verzi ce va ocupa 5% din suprafața destinată zonei de instituții și servicii.
- spațiile neconstruite și neocupate de accese, parcuri și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp.
- parcajele amenajate la sol se recomandă a fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare.

IS/Lc – ZONA MIXTĂ INSTITUȚII SERVICII ȘI LOCUINȚE COLECTIVE

- Instituții și servicii de interes general.
- Ccr – zonă căi de comunicație.
- Locuințe colective de înălțime medie, până la P+6 niveluri.
- POT max = 50%, CUT max = 2,5.
- Regim de înălțime S+P+6E.
- H max cornișă = 23,00m, H max coamă = 26,00m.
- În cadrul prezentei documentații urbanistice suprafețele de teren incluse în această zonă funcțională au dimensiuni diferite ce au fost determinate de modul de stabilire a tramei stradale și a limitelor cadastrale ale terenului (conform planșei de reglementări urbanistice.
- clădirile noi se vor amplasa în regim izolat sau cuplat, și vor fi retrase față de limitele laterale cu cel puțin 5,00m.
- clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele.
- dacă distanța dintre clădirile învecinate este mai mică decât înălțimea clădirii celei mai înalte, în fața PAC se va întocmi un studiu de însorire din care să reiasă dacă sunt sau nu sunt respectate prevederile articolului 3 din OMS 119/2014, modificat și completat cu OMS 994/2018 referitoare la însorirea camerelor de locuit din locuințele respective.
- parcelele sunt construibile numai dacă au asigurat un acces carosabil direct dintr-o circulație deschisă pentru accesul public.
- accesele auto pe parcelele încadrate în această zonă funcțională vor avea min. 5,50m lățime.
- spațiile de parcare se vor putea amenaja atât la nivelul solului cât și la subsol.
- spațiile de parcare la nivelul solului vor fi amplasate la minimum 5,00m față de ferestrele camerelor de locuit.

- se vor amenaja parări având capacități dimensionate în conformitate cu studiul de circulație avizat și cu anexa nr. 5 a HG nr. 525 /1996.
- minimum 20% din suprafața parcelor va fi amenajată ca spațiu verde, în cadrul acestei suprafețe fiind incluse și suprafețele ocupate de locurile de joacă pentru copii și amenajările pentru sport și agrement.
- pe laturile parcelor unde vecinătatea este reprezentată de o fostă incintă industrială se vor amenaja perdele verzi de protecție pe toată lungimea limitei de proprietate, având o lățime de min. 3.00m, pentru a se crea o zonă tampon ce va proteja zonele de locuințe.

Lc – ZONA DE LOCUINȚE COLECTIVE.

- Locuințe colective de înălțime medie, până la P+6 niveluri.
- Ccr – zonă căi de comunicație.
- POT max = 30%, CUT max = 2,5.
- Regim de înălțime S+P+6E.
- în cadrul prezentei documentații urbanistice suprafețele de teren incluse în această zonă funcțională au forme și dimensiuni diferite ce au fost determinate de limitele cadastrale ale terenului.
- Aliniamentul va respecta propunerea din planșa de Reglementări Urbanistice de 12,00m și 10,00m față de arterele de circulație nou propuse.
- Clădirile se vor amplasa în regim izolat sau cuplat și vor fi retrase față de limitele laterale cu cel puțin 5,00m (vezi planșa de Reglementări Urbanistice).
- clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele.
- distanța se poate reduce la jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 10,0 m și numai în cazul în care fronturile opuse nu au camere locuibile sau este asigurată durata minimă de însorire pentru camerele de locuit la solstițiul de iarnă.
- dacă distanța dintre clădirile învecinate este mai mică decât înălțimea clădirii celei mai înalte, în faza PAC se va întocmi un studiu de însorire din care să reiasă dacă sunt sau nu sunt respectate prevederile articolului 3 din OMS 119/2014, modificat și completat cu OMS 994/2018 referitoare la însorirea camerelor de locuit din locuințele respective.
- accesul auto pe parcelele încadrate în această zonă funcțională vor avea minimum 5,50m lățime.
- numărul minim de locuri de parcare ce trebuie asigurat în interiorul parcelor destinate zonelor de locuințe colective va fi calculat cu 1,5 locuri de parcare pentru fiecare apartament.
- minimum 20% din suprafața parcelor va fi amenajată ca spațiu verde, în cadrul acestei suprafețe fiind incluse și suprafețele ocupate de locurile de joacă pentru copii și amenajările pentru sport și agrement.
- pe laturile parcelor unde vecinătatea este reprezentată de o fostă incintă industrială se vor amenaja perdele verzi de protecție pe toată lungimea limitei de proprietate, având o lățime de min. 3.00m, pentru a se crea o zonă tampon ce va proteja zonele de locuințe.

V – ZONA VERDE

Vsa – SUBZONA AMENAJARI SI CONSTRUCTII PENTRU SPORT SI AGREMENT

- Construcții și amenajări sportive.

- Spații verzi și plantații ornamentale și de protecție.
- POT max = 50%, CUT max = 1.
- Regim de înălțime S+P+1E.
- H max cornișă = 8.00m.
- Aliniamentul va respecta propunerea din planșa de Reglementări Urbanistice.
- clădirile noi se vor amplasa în regim izolat și vor fi retrase față de limitele laterale cu cel puțin 5,00m.
- Amenajările destinate sportului și agrementului se pot amplasa la minimum 2.00 m față de limitele parcelei.
- clădirile/construcțiile propuse vor respecta între ele distanțele minime impuse de legislația în vigoare privind: securitatea la incendiu (P 118 – 2013 actualizat) , igiena și sănătate a populației (Ordin nr. 119/2014 și Ordin nr. 994 din 9 august 2018).
- se va asigura cel puțin un acces pietonal în incinta spațiului destinat acestei funcțiuni.
- circulațiile pietonale în interiorul parcelei amenajate vor asigura accesul la toate obiectivele propuse.
- staționarea autovehiculelor se va face în afara drumurilor publice în spații de parcare special amenajate.
- plantațiile de protecție se vor realiza cu specii de arbori și arbusti care să îndeplinească rolul de barieră verde de protecție a zonelor de locuințe.

CC – ZONA CAI DE COMUNICATIE

CCrp – SUBZONA CAI DE COMUNICATIE RUTIERA SI PIETONALA AFLATE IN DOMENIUL PRIVAT

- circulații rutiere și pietonale, plantații de aliniament și protecție, mobilier urban.
- construcțiile și amenajările noi se vor putea realiza după trasarea și delimitare drumurilor.
- circulația rutieră va fi reglementată conform planșei nr. 3 – Reglementări urbanistice și planșelor nr.8.1 și nr. 8.2 – Profile transversal.
- circulațiile rutiere și pietonale vor fi realizate conform planșei nr. 8 – Profile transversale – vor fi respectate prospectele impuse.
- staționarea autovehiculelor se va face în afara drumurilor publice în spațiile special amenajate (parcări supraterane sau subterane).
- rețelele tehnico-edilitare publice se vor amplasa subteran sau suprateran conform normativelor în vigoare astfel încât să nu incomodeze sau să afecteze siguranța circulației rutiere.

În urma analizei, în ședința din data de 15.06.2023, Comisia Tehnică de Amenajare a Teritoriului și Urbanism acordă :

**AVIZ FAVORABIL
pentru**

P.U.Z. - „SCHIMBARE DESTINAȚIE TEREN DIN ZONĂ ACTIVITĂȚI PRODUCȚIE ȘI TRANSPORTURI ȘI ZONĂ ACTIVITĂȚI PRODUCTIVE DE SERVICII ȘI SPAȚII VERZI

ÎN ZONĂ INSTITUȚII ȘI SERVICII ȘI ZONĂ LOCUINȚE COLECTIVE". Municipiul Ploiești, str. Rudului nr.262, jud. Prahova.

Având : „13” - voturi „pentru”
 „ 0” - voturi „împotrivă”
 „ 0” - amânare
 „ 0” - 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

[Redacted signature]

VICEPREȘEDINTE,
ARHITECT ȘEF,
arh. Veronica RĂDUNĂ

[Redacted signature]

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

[Redacted signature]

21.06.2023