



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. 027/ 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. 027 din 11.09.2023

P.U.Z. - „RIDICARE RESTRICȚIE – SCHIMBARE DESTINAȚIE TEREN DIN ZONA UNITĂȚI INDUSTRIE POLUANTĂ ÎN ZONĂ DE INSTITUȚII ȘI SERVICII ȘI ZONĂ DE LOCUINȚE COLECTIVE”.

AMPLASAMENT: Municipiul Ploiești, Str. Mihai Bravu nr.231, jud. Prahova.
INIȚIATOR: S.C. KAUFLAND ROMÂNIA S.C.S. .
ELABORATOR: S.C. ZAB TEN CONSULTING S.R.L. –arh. Vladimir Cazan, atestat R.U.R. .

1. REGIM JURIDIC:

Imobilul se află în intravilanul municipiului Ploiești și este alcătuit din următoarele terenuri:

- cu nr.cad. 123561 format din teren în suprafața de 44 480 mp din acte și construcțiile C1, C2 și C3 , cu Extras de Carte Funciară pentru Informare eliberat de OCPI Prahova, în baza cererii 107302/04.07.2023. Conform Extrasului de Carte Funciară pentru Informare, menționat mai sus, se notează la sarcini intabulare, drept de servitute de trecere pe un traseu de 246,50 mp din care 137,50 pe lotul 5 Dr. – nr.cad. 2053/5 și 109 mp pe lotul 2 – nr.cad. 2053/3 în favoarea S.C: Dragmanagement S.R.L. .
- cu nr.cad. 123564 format din teren în suprafață de 843 mp din acte și construcția C1 cu Extras de Carte Funciară pentru Informare eliberat de OCPI Prahova, în baza cererii 107303/04.07.2023.
- cu nr. cad. 123562 formată din teren în suprafață de 633 mp din acte și construcția C1, cu Extras de Carte Funciară pentru Informare eliberat de OCPI Prahova, în baza cererii 107304/04.07.2023.
- cu nr.cad. 123581 în suprafață de 1967 mp din acte, cu Extras de Carte Funciară pentru Informare eliberat de OCPI Prahova, în baza cererii 107301/04.07.2023.

- cu nr.cad. 145198 format din teren în suprafață de 28 968 mp din acte și construcțiile C1, C2, C3, C4, C5, C6, C7, C8, cu Extras de Carte Funciară pentru Informare eliberat de OCPI Prahova, în baza cererii 96244/25.07.2022.

Terenul este proprietatea particulară a S.C. KAUF LAND ROMÂNIA S.C.S. conform Contractului de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 810/15.04.2022.

Pentru zona respectivă, a fost aprobat Studiul de Oportunitate -aviz nr. 025/21.07.2022 în urma ședinței din data de 21.07.2022 a Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism.

Documentația înregistrată la Direcția Generală de Dezvoltare Urbană cuprinde:

- **piese scrise: memoriu justificativ, Regulament Local de Urbanism .**

- **piese desenate: 11 planșe:**

- planșa nr.01 – încadrare în teritoriu.
- planșa nr.02 – situație existentă.
- planșa nr.03 – reglementări urbanistice zonificare.
- planșa nr.04 – reglementări tehnico edilitare.
- planșa nr.05 – proprietatea asupra terenurilor.
- planșa nr.06 – mobilare orientativă a parcelei reglementate.
- planșa nr.07 – profile transversale.

- **alte documente:**

1. Certificat de urbanism nr. 751 / 18.08.2022.

2. Acte de proprietate:

-Extrasului de Carte Funciară: nr.123561, nr.123564, nr.123562, nr.123571 pentru informare, eliberat de OCPI Prahova.

-Contract de vânzare nr.810 din 15.04.2022.

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

- aviz sănătate – notificare nr. 597 / 07.10.2022.
- aviz Comisia Națională de Căi Ferate – CFR S.A. nr R 2/22/588 din 17.11.2022.
- aviz APA NOVA - aviz condiționat nr. 231 13.09.2023.
- alimentare cu energie electrică – aviz de amplasament favorabil nr. 3010220918042 / 27.09.2022.
- alimentare cu gaze naturale – aviz de principiu PUZ nr. 15662/ 317.844.754 / 02.09.2022.
- Comisia Municipală pentru Transport și Siguranța Circulației nr. 2696 / 21.11.2022.
- aviz mediu – decizie nr.111/ 13626 din 10.10.2022.
- aviz Poliția Rutieră Ploiești nr. 324476 / 27.09.2022.
- aviz TERMOFICARE PRAHOVA nr.122000276/ 21.09.2022.
- aviz SO nr.008/ 21.07.2022.

4. Studii de specialitate :

- Studiu geotehnic verificat la cerința Af.
- Plan pe suport topografic vizat de O.C.P.I.Prahova, semnat digital.
- Studiu de evaluare a impactului asupra sănătății.
- Studiu de fundamentare a circulației.

5.Taxe :

- taxă R.U.R. în valoare de 1514,85 lei plătită conform factură. nr. MAN00012627 din 04.07.2023.

- taxa aviz C.T.A.T.U. în valoare de 474 lei plătită conform chitanței cu seria 85475 / 2023, nr. 69786 din 04.07.2023.

2. ANALIZA DOCUMENTAȚIEI DE URBANISM:

A. EXISTENT

Folosința actuală a terenului : curți-construcții.

Destinația terenului stabilită prin planurile urbanitice actuale: zonă industrială - industrie poluantă.

Utilizări permise:

- activități industriale poluante, depozite și anexe, servicii pentru activități industriale.

Utilizări interzise:

- locuințe și instituții publice, construcții pe parcele care nu îndeplinesc condițiile de suprafață minimă și front stradal conform art. 30 din RGU.

Conform P.U.G., zona se află în UTR E-3 – Ip , POT 60%, CUT 1,5 (conform H.C.L.nr. 505/20.12.2017).

Suprafața totală a terenului este de 76891 mp.

Retragere minimă obligatorie de 26 m din axul pârâului Dâmbu și retragere minimă obligatorie de 19 m din axul străzii Mihai Bravu.

Nr. de parcaje necesar conform H.G.R. 525/1996.

Terenul are posibilitatea racordării la utilitățile existente în zonă.

Pentru clădirile cu caracter public, împrejuririle vor fi decorative și cu o înălțime de max.1,20 m și preferabil transparente și dublate de gard viu, iar limitele laterale și posterioare se vor realiza din împrejuriri opace și cu înălțime de max. 2,00 m.

NOTĂ – se vor alipi terenurile până la eliberarea certificatului de urbanism pentru construire.

B. PROPUNERE PLAN URBANISTIC ZONAL :

Suprafață reglementată = 76 981 mp din măsurători și face parte din UTR-E-3 - Ip.

Suprafața inclusă în cadrul studiului este de 146 000 mp.

Se propun următoarele zone funcționale:

- **IS – ZONĂ INSTITUȚII ȘI SERVICII DE INTERES GENERAL.**
- **Lc – ZONĂ DE LOCUINȚE COLECTIVE .**
- **CC – ZONĂ CĂI DE COMUNICAȚIE .**
 - **CCrp - SUBZONA CĂI DE COMUNICAȚIE RUTIERĂ ȘI PIETONALĂ - AFLATE ÎN DOMENIUL PRIVAT.**
 - **CCF –SUBZONA CĂI DE COMUNICAȚIE FERROVIARĂ.**

IS – ZONĂ INSTITUȚII ȘI SERVICII DE INTERES GENERAL.

Utilizări admise:

Instituții și servicii de interes general, unități comerciale de interes local, parcaje și rampe de acces, alei și platforme carosabile și pietonale, amenajări tehnico- edilitare, anexe tehnice, elemente și amenajări pentru reclamă și publicitate, spații verzi și plantații de protecție, împrejuriri

Utilizări admise cu condiții:

- Elemente de infrastructură tehnico edilitare necesare funcționării noilor investiții cu condiția neafectării mediului natural și a imaginii urbane a zonei.

Caracteristici ale parcelelor (suprafețe , forme, dimensiuni):

- pentru a fi construibilă direct, în baza prezentului regulament o parcelă trebuie să îndeplinească următoarele condiții: suprafața minimă de teren este de 5 000 mp, cu un front la stradă de minimum 30,00m;

Amplasarea clădirilor față de aliniament și față de arterele majore de circulație:

- clădirile noi ce vor adăposti funcțiuni de servicii de interes general se vor amplasa retrase de la aliniament astfel:

- față de aliniamentul străzii Mihai Bravu cu 15,0 m, astfel încat să fie o retragere de minim 25,0 m din axul străzii Mihai Bravu.

- față de aliniamentul străzii Apelor cu 15,0 m, astfel încat sa fie menținută o retragere de minim 25.0 m din axul străzii Apelor.

A se vedea planșa nr. 3 Reglementări Urbanistice.

Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor:

Clădirile noi se vor amplasa în regim izolat, și vor fi retrase față de limitele laterale astfel :

- cu cel puțin 20,0 m față de limita de vest- (pe zona de retail park) ;

- cu cel puțin 5,0 m, față de limita de nord-vest (pe lungimea de 76 m) ;

- cu cel puțin 11,50 m față de limita de est- (pe lungimea de 135 m- teren REMAT HOLDING);

- cu cel puțin 17,50 m față de limita sud-est;

A se vedea limita edificabilului - planșa nr. 3 Reglementări Urbanistice;

Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă:

- 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 6,0 metri si numai în cazul în care fațadele prezintă ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi pentru alte activități permanente care necesită lumină naturală;

Circulații și accese:

- accesibilitatea auto și cea pietonală este asigurată din str. Mihai Bravu și str. Apelor. Se va asigura accesul în spațiile publice a persoanelor cu handicap sau cu dificultăți de deplasare;

Staționarea autovehiculelor:

- staționarea autovehiculelor se admite **numai** în afara circulațiilor publice;

- se vor amenaja parări 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;

Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor:

- înălțimea maximă admisă a construcțiilor va fi de P+1

H maxim cornișă = 9,50m; H maxim coamă = 12,50m; H maxim atic = 10,50m;

- pentru elementele de reclamă și prezentare de tip unipol H maximă admisă va fi de 30,00m;

- pentru elementele de tip totem și panouri publicitare înălțimea maximă va fi de 12,00m.

Condiții de echipare edilitară:

- racordarea se va face la rețelele edilitare existente în zonă, bransamentele la diversele rețele tehnico edilitare se ercomandă a fi amplasate în subteran;

Spații plantate:

- 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 10% din suprafața destinată zonei de instituții și servicii

Împrejmuire:

- împrejmuirile pe aliniament, vor fi tratate unitar, vor avea un aspect decorative, cu o înălțime de maximum 2.00m și vor fi transparente;

Procentul maxim de ocupare a terenului – POT=50%;

Coeficientul maxim de utilizare a terenului – CUT=1,5;

Lc – ZONA DE LOCUINȚE COLECTIVE

Utilizări admise:

- Locuințe colective de înălțime medie, până la P+6 niveluri; cai de acces carosabile și pietonale; parcaje subterane; rampe de acces la subsoluri; copertine; chioscuri pentru odihnă; spații plantate; locuri de joacă pentru copii; amenajări destinate practicării sportului în aer liber; împrejmuiri; elemente de infrastructura tehnico edilitare aferente locuințelor;

Utilizări admise cu condiții:

- Se permite amenajarea unor spații destinate serviciilor la parterul blocurilor de locuințe cu condiția ca acestea să nu genereze un trafic intens sau elemente care să influențeze negativ funcțiunea de locuire. (mirosuri puternice, zgomot, praf).

Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni):

- în cadrul prezentei documentații urbanistice, întreaga suprafață de teren inclusă în această zonă funcțională a fost tratată în mod unitar, ca o singură parcelă. Forma, suprafața și dimensiunile.

Amplasarea clădirilor față de aliniament:

- clădirile noi ce vor adăposti funcțiuni de locuire colectivă se vor amplasa retrase de la aliniamentul noilor artere de circulație propuse cu minimum 3.00 m.

A se vedea planșa nr. 3 Reglementări Urbanistice.

Amplasarea clădirilor față de limitele parcelei:

- Pentru întreaga zonă funcțională a fost prevăzut un edificabil cu o retragere de 3m și 5m (vezi planșa nr. 3 - REGLEMENTĂRI URBANISTICE - ZONIFICARE).

Clădirile noi se vor amplasa în regim izolat, și vor fi retrase față de limitele laterale astfel :

Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă:

- 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 metri 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;

Circulații și accese:

- accesibilitatea auto și cea pietonală este asigurată. Se va asigura accesul în spațiile publice a persoanelor cu handicap sau cu dificultăți de deplasare;

Staționarea autovehiculelor:

- numărul minim de locuri de parcare ce trebuie asigurat în interiorul parcelei destinate zonei de locuințe colective va fi calculat cu 1,5 locuri de parcare pentru fiecare apartament;
- 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 va asigura numărul minim de locuri de parcare destinate persoanelor cu dizabilități în conformitate cu legislația în vigoare;

Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor:,,

- înălțimea maximă admisă la cornișă pentru construcțiile de locuințe colective va fi de **23,00m**, iar înălțimea maximă admisă la coamă va fi de **26,00m**;
- regimul de înălțime admis va fi de **S+P+6**;

Condiții de echipare edilitară:

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice.

- vor fi prevăzute amenajări pentru colectarea deșeurilor menajere în pubele ecologice, împărțite pe categorii de materiale, pentru o cât mai eficientă reciclare a materialelor re folosibile;

Spații plantate:

- minimum 20% din suprafața parcelei va fi amenajata 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 de nord-vest și nord-est a zonei destinate locuințelor colective, pe toată lungimea limitei de proprietate, se va planta vegetație, pentru a se izola față de zona de industrie de pe parcelele învecinate;

Împrejmuire:

- împrejmuirile vor fi tratate în mod unitar pentru întreaga zona și vor avea un aspect decorativ. Înălțimea recomandată pentru acestea este de 2,00 metri.

Procentul maxim de ocupare a terenului – POT=35%;

Coeficientul maxim de utilizare a terenului – CUT=2.5;

CC – ZONA CĂI DE COMUNICAȚIE

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

Utilizări admise: circulații rutiere și pietonale, plantații de aliniament și protecție, mobilier urban.

Utilizări admise cu condiții: elemente de infrastructură tehnico-edilitare (conform normativelor în vigoare).

Amplasarea construcțiilor: construcțiile și amenajările noi se vor putea realiza după trasarea și delimitare drumurilor.

Circulații și accese:

- circulația rutieră va fi reglementată conform planșei nr. 3 – Reglementări urbanistice și planșelor nr. 8.1 și nr. 8.2 – Profile transversale

Staționarea autovehiculelor:

- staționarea autovehiculelor se va face în afara drumurilor publice în spațiile special amenajate (parcări supraterrane sau subterane).

Condiții de echiparea edilitară:

- rețelele tehnico-edilitare publice se vor amplasa subteran sau supraterran conform normativelor în vigoare astfel încât să nu incomodeze sau să afecteze siguranța circulației rutiere.

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

AVIZ FAVORABIL

pentru

P.U.Z. - „RIDICARE RESTRICȚIE – SCHIMBARE DESTINAȚIE TEREN DIN ZONA UNITĂȚI INDUSTRIE POLUANTĂ ÎN ZONĂ DE INSTITUȚII ȘI SERVICII ȘI ZONĂ DE LOCUINȚE COLECTIVE”, cu amplasamentul în Municipiul Ploiești, str. Mihai Bravu nr.231, jud. Prahova.

Având : „14” - voturi „pentru”
„0” - voturi „împotrivă”
„0” - amânare
„0” - abțineri
„1 ” - 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 RĂDUNĂ

12 DEC. 2023

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

12.12.2023