

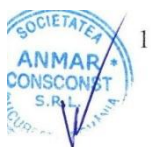
Nr. 2/06.02.2023

PUNCT DE VEDERE TEHNIC
Privind evaluarea documentatiei referitoare la
**„PLAN URBANISTIC DE DETALIU
CONSTRUIRE DOUA LOCUINTE COLECTIVE S+P+3
SI S+P+3-4retras, ALEE PIETONALA I CAROSABILA”**
din Bulevardul Republicii 329, str.Amaradiei nr. 4, modificat cu titlul
**„PLAN URBANISTIC DE DETALIU
CONSTRUIRE DOUA LOCUINTE COLECTIVE P+3
I ALEI PIETONALE SI CAROSABIL,** cu cerere de avizare numarul 309651/12.12.2022

1. Subsemnata arh.-urb. Kelesidis Ana-Maria, In calitate de arhitect - urbanist conform parafa nr. 2374 emisa de Ordinul Arhitectilor din Romania itampila cu competente D, E emisa de Registrul Urbani tilor din Romania, salariata a societatii ANMAR CONCONST SRL prin prezenta, conform solicitarii dumneavoastra de evaluare a documentatiei privind **„PLAN URBANISTIC DE DETALIU CONSTRU E DOUA LOCUINTE COLECTIVE S+P+3 SI S+P+3-4retras, ALEE PIETONALA I CAROSABILA”** modificat cu titlul **„PLAN URBANISTIC DE DETALIU CONSTRUIRE DOUA LOCUINTE COLECTIVE P+3 SI ALEI PIETONALE SI CAROSABIL,** cu cerere de avizare numarul 309651/12.12.2022 , intocmit de SC ARHINOVA PROJECT SRL,

VA COMUNIC
urmatoarele:

2. Obiective de analizat: **„PLAN URBANISTIC DE DETALIU CONSTRUIRE DOUA LOCUINTE COLECTIVE S+P+3 ALEI PIETONALE SI CAROSABILE”**
3. Legislatia avuta in vedere la analiza privind documentatia indicata la pct 1 anterior, se aplica conform „Punctului de vedere tehnic” nr.01/01.11.2022 elaborat anterior.
4. Documente supuse analizei subsemnatei:
 - a. document Certificat de Urbanism nr.1358/13.12.2021: "**CONSTRUIRE DOUA LOCUINTE COLECTIVE P+3 SI P+3-4retras, ALEE PIETONALA I CAROSABILA** "- incarcad pe portalul Primariei Municipiului Ploiesti in data de 19.01.2023, nemodificat;
 - b. document Plan urbanistic de detaliu -piese desenate:"Plan a I-Plan incadrare in zona"- Ilncarcad pe portalul Primariei Municipiului Ploiesti in data de 19.01.2023;
 - c. document Plan urbanistic de detaliu-piese desenate: "Plan a 2.1.-Plan de situatie existenta"-incarcad pe portalul Primariei Municipiului Ploiesti in data de 19.01.2023;
 - d. document Plan urbanistic de detaliu-piese desenate: "Plan a 3- Reglementari urbanistice"- incarcad pe portalul Primariei Municipiului Ploiesti in data de 19.01.2023;
 - e. document Plan urbanistic de detaliu-piese desenate: "Plan a 3.1- Amenajarea Parceleii"- incarcad pe portalul Primariei Municipiului Ploiesti in data de 19.01.2023;
 - f. document informare catre reprezentant legal al pete {ltHori,, d-na avocat Anca Midan 302850/14.04.2022/309651/1 2.12.2022 intocmit'oe'cl-nu e nsilier Nicolae Cane in data de 01.02.2023;




5. Concluzii initiale:

- a. Se înregistrează în silua în ardatd prin precedemul Punct de Vedere Tehnic cu privire la lipsa calitatii prevazute de lege a persoanei care a propus emiterea certificatului de urbanism în anume: **Certificatul de Urbanism m:1358/13.12.2021 nu este emis cu semnatura unei persoane avand functia de arhitect-sef al mun. Ploiesti ci de o persoana avand calitatea de arhitect-sef al orasului Mizil. Prahova. la data emiterii actului.**
- b. Certificatul de urbanism a ramas acela si, **emis incomplet**, deoarece nu s-a solicitat avizul pentru securitate la incendiu, obligatoriu conform **Ordin nr 233/26 februarie 2016 NORME METODOLOGICE din 26 februarie 2016 de aplicare a Legii 111/350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul si de elaborare si actualizare a documentatiilor de urbanism articol 38 aliniatul (3), Lege 50/1991 articol 26, litera (h). **Ordinul nr. 839 din 12 octombrie 2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii m: 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, articol 30 aliniatul (1) si (2) si HOTARARE nr. 571 din 10 august 2016 pentru aprobarea categoriilor de constructii si amenajari care se supun avizarii i/sau autorizarii privind securitatea la incendiu, Anexa 1**, chiar daca regimul de inaltime a fost modificat cu unul inferior fata de scopul solicitat.**
- c. Conform scopului certificatului de urbanism in prezent nu mai este necesar aviz pentru protectie civila, deoarece initial s-au propus cladirile au fost propuse fara subsol.
- d. La plan ele mentionate la punct 4, literele c), d) din prezentul punct de vedere tehnic nu a fost figurata zona de perdele de protectie (Ppr), mentionata in Certificatul de urbanism - „Regimul economic”- pagina nr. 2, respectiv plan a de la litera b), **nu s-au adus modificari fata de plansa initiala din 23.10.2022;**
- e. In zona de perdele de protectie Ppr exista interdictie de construire pana la intocmire PUZ/PUD, conform Certificat de Urbanism eliberat pe baza PUG si Regulament Local de Urbanism, respectiv Regulament General de Urbanism- **fata de PUD redactat initial nu s-a adus nicio modificare in acest sens;**
- f. In plan ele de la literele d) si e) din punct 4 din prezentul punct de vedere tehnic in zona de perdele de protectie sunt propuse pentru amenajare parcare ce vor deservi cladirea de birouri existenta pe teren, respectiv cele doua corpuri de cladire propuse, fapt ce incalca prevederile Certificatului de Urbanism, **fata de PUD redactat initial nu s-a adus nicio modificare in acest sens;**
- g. Conform literelor b), c), d) din prezentul aliniat amenajarea de parcare intr-o zona cu interdictii de construire pana la intocmire PUZ/PUD implica modificarea scopului initial solicitat prin Certificatul de Urbanism, in acest caz pentru ridicarea restrictiei fiind necesara intocmirea si avizarea unui Plan Urbanistic Zonal- **nu s-au relocat parcarile.fata de PUD initial. nu s-au facut demersuri de modificare certificat de urbanism;**
- h. Conform Notificare DS 302850/14.04.2022,10.06.2022 cu raspuns Intocmit de arhitectul elaborator PUD pentru petenti la aliniatul iii) se mentioneaza faptul ca nu se respecta aceasta reglementare pentru vecinul de la 331, respectiv vecinul de la 327, dar in primul caz reglementarea nu se aplica deoarece constructiile cu caracter provizoriu au fost edificate inainte de 1999 (an in care s-a fost avizat si aprobat PUG Municipiu Ploiesti), iar in al doilea caz schimbare

- aliniere, modificarea indicatorilor urbanistici au fost reglementate printr-un PUZ, dar numai pentru parcela de la numarul po tal 327, loturile invecinate nu au beneficiat de aceste reglementari-arhitectul elaborator nu a executat nicio modificare.
- i. Daca proprietatea ce a generat prezentul PUD ar fi intrat sub incidenta PUZ aprobat, atunci Certificatul de urbanism. ar fi fost redactat i emis pe baza documentatiei de Plan Urbanistic Zonal;
 - J. Deoarece nu s-a solicitat de catre autoritatea emitenta prin Certificatul de Urbanism avizul de securitate la incendiu , acest fapt a dus la erori de proiectare prin amplasarea cladirilor propuse la distanta mai mica fata de cea prevazuta in „Normativ de proiectare pentru Securitate la Incendiu P-118/1999", fata de cladirile existente- **fu.tl. de PUD initial cladirea dinspre str.Amaradiei nu a fost reamplasata;**
 - k. in plan ele mentionate la literele d) i e) nu exista figurata zona de utilitati (platforma de selectare i colectare gunoi menajer), dar se face referire In bilanful teritorial-fata **de PUD initial nu s-a figurat pe plansele mentionate;**
 - l. Cu toate ca exista un aviz favorabil al Comisiei de Circulatie din cadrul Primariei, nu s-a tinut cont cape strada Amaradiei exista 26 de gospodarii, fiecare cu loc propriu de parcare amenajat in incinta, prin modificarea regimului de inaltime (de la 31 de locuri la 28) tot vor exista probleme la orele de varf;
 - m. umarul mare de parcar(i) mai mare sau egal cu parcarile locuintelor unifamiliale din str.Amaradiei) va duce la cre terea nivelului de noxe, acest fapt poate fi confirmat printr-un Studiu de Trafic i printr-un Studiu de Impact asupra Sanatatii Populatiei, documente lipsa la lucrarea prezentata **-nu a fost completat cu aceasta solicitare. specialistii din cadrul comisiei pot solicita acest fapt;**
 - n. Chiar daca. in RLU zona este de locuinte cu regim mixt de inaltime (Lmx), trebuie avut in vedere caracterul general al zonei de pe strada Amaradiei cu locuinte individuale cu regim mic de inaltime construite recent, conform aliniatul 3, literele a),b) i c), recomand elaborarea unei desfasurate stradale cu insertie a cladirii propuse, in relatie cu locuintele invecinate.

6. Analiza explicativa:

Nr. crt.	Document analizat	Legea aplicabila	Eroarea constatata	Legea incalcata
1	Certificat de urbanism nr.1358/13.12.2021 	Art. 36 alin. (1), (2), i alin. 12 lit. c) din Legea nr. 350/200] 'in raport de Sentinta Civila nr. 776/28.06.2021 pronuntata de Tribunalul Prahova i Decizia Civila nr. 654/24.05.2022 pronuntata de Curtea de Apel Ploie ti, ambele in dosarul nr.	Certificatul nu este emis de o persoana avand functia de arhitect- ef al mun. Ploie ti ci de o persoana avand calitatea de arhitect- ef al ora ului Mizil, Prahova	Art. 36 alin. (1), (2), i alin. 12 lit. c) din Legea nr. 350/2001 "in raport de Sentinta Civila nr. 776/28.06.2021 pronuntata de Tribunalul Prahova i Decizia Civila nr. 654/24.05.2022 pronuntata de



		5354/105/2020		Cw1lea de Apel Ploie ti, ambele 'in dosarul nr. S3S4/10S/2020
2.	Certificat de urbanism nr.1358/13.12.2021	Legea nr. 50/1991, Legea nr. 350/2001, Cu normele de aplicare ale acestora	Documentatie incompleta - nu au fost solicitate avizele de „securitate la incendiu"	Legea nr. 50/1991, Legea nr. 350/2001 Cu norme de aplicare
3.	Plan urbanistic de detaliu-piese desenate: "Plan a 2.1.-Plan de situape existenta";	Legea nr. 350/2001, Cu norme de aplicare (HG 233/2016)	Omiterea figurarii zonei de plantatii de protectie	Legea nr. 350/2001, Cu norme de aplicare (HG 233/2016)
4.	Plan urbanistic de detaliu-piese desenate: "Plan a 3- Reglementari urbanistice"	Legea nr. 350/2001, Cu norme de aplicare (HG 233/2016)	Omiterea figurarii zonei de plantatii de protejtie, amenajare parcare pentru cladire birouri si pentru locuinta colectiva P+3E, Amplasarea cladirii P+3E retras la distanta mai mica de 6m-15 m fata de locuinta de pe latura de vest	Legea nr. 350/2001, Cu norme de aplicare (HG 233/2016), ROTA.RARE nr. 571 din 10 august 2016, P-118 -Normativ de poiectare privind securitatea la incendiu, ROTA.RA.RE nr. 862 din 16 noiembrie 2016
5.	Plan urbanistic de detaliu-piese desenate: "Plan a 3.1- Amenajarea Parceleii";	Legea nr. 350/2001, Cu norme de aplicare (HG 233/2016)	Identice cu planul anterior (Nr. ord. 4. Din prezentul tabel)	Legea nr. 350/2001, Cu norme de aplicare (HG 233/2016), HOTARARE nr. 571 din 10 august 2016, P-118 -Normativ de poiectare privind securitatea la incendiu, ROTA.RARE



				nr. 862 din 16 noiembrie 2016, Hotarare 119 NOKME din 4 februarie 2014 de igiena și sanatate publica privind mediul de viata al populatiei.
--	--	--	--	--

Concluzi finale:

in urma compararii eelor doua PUD-uri, respectiv al Raportului tehnic initial arhitectural elaborat de un specialist a rezolvat doar partial problemele solicitate din Raportul initial.

Se mentine propunerea anularii actului care a stat la baza documentatiei mai sus mentionate (Certificatul de Urbanism) nr.1358/13.12.2021 dar si a documentelor mentionate anterior, fie prin sesizarea ISC/Institutiile Prefectului, fie ulterior emiterii avizului arhitectului- ef/acordului CTATU sau chiar al adoptarii PUD prin H.C.L., prin intermediul instantei de contencios administrativ.



Redactat
Arhitect Ana Maria
RUR
Ana Maria
1 < f.s.j.v. >
LISTA CU DREPT DE SEMNARE