

**ROMANIA**  
**JUDETUL PRAHOVA**  
**PRIMARIA MUNICIPIULUI PLOIESTI**

Nr. 302577 din 27-04-2020

**CERTIFICAT DE URBANISM**

Nr. 470 Din: 29-05-2020

**In scopul:**

SCOPUL SPECIFICAT DE SOLICITANT IN CEREREA PENTRU EMITEREA CERTIFICATULUI DE URBANISM:  
PUZ PENTRU COMPLEX COMERCIAL LA PARTER SI LOCUINTE COLECTIVE P+7+8 RETRAS - SCHIMBARE  
DESTINATIE DIN ZONA UNITATI INDUSTRIALE IN ZONA MIXTA INSTITUTII SI SERVICII SI LOCUINTE  
COLECTIVE (S = 8.000 MP)

Ca urmare cererii adresate de SC REGENCY COMPANY SRL  
cu domiciliul/sediul in judetul BUCURESTI, localitatea BUCURESTI SECTORUL 3,  
satul -, sectorul -, cod postal -,  
strada B-DL. BASARABIA, nr. 256, bl. -,  
sc. -, et. 1, ap. -, tel./fax -, e-mail -,  
inregistrata la nr. 302577 din 27-04-2020,

Pentru imobilul ---- teren si/sau constructii ---- situat in judetul Prahova, Municipiul Ploiesti,  
satul -, sectorul -, cod postal: -,  
strada Targovistei, nr. 4, bl. -,  
sc. -, et. -, ap. -, sau identificat prin: -;

in temeiul reglementarilor documentatiei de urbanism nr. 209 / 1999,  
faza PUG aprobata prin Hotararile Consiliului Local nr. 209/1999 si 382/2009,

in temeiul reglementarilor documentatiei de urbanism nr. - / -,  
faza PUZ aprobata prin HCL nr.390/27.09.2018,

in conformitate cu prevederile **Legii nr.50/1991, privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare,**

**SE CERTIFICA:**

**1. REGIMUL JURIDIC**

Imobilul cu nr.cadastral 142110, format din teren in suprafata de 8.000 mp si constructiile C1 (atelier reparatii - P+1) cu Sc de 689,69 mp, C2 (birouri- S+P+1) cu Sc de 116,39 mp si C8 (post trafo) cu Sc de 50 mp, se afla situat in intravilanul municipiului Ploiesti si este proprietate privata a Societatii REGENCY COMPANY SRL, conform Contractului de vanzare nr.1520/19.10.2016 emis de NP Musat Manuela-Antonia si Extrasului de Carte Funciara pentru Informare eliberat de O.C.P.I. Prahova, in baza cererii nr.34611/27.04.2020; pentru constructiile C3, C4, C5, C6 si C7 a fost emisa A.D. nr.9/2018.

Conform Extras CF, se noteaza interdictiile de dezmembrare, alipire, demolare, restructurare, amenajare, grevare, inchiriere, instrainare, construire si intabulare, drept de ipoteca legala in favoarea UNICREDIT BANK SA.

**2. REGIMUL ECONOMIC**

Folosinta actuala a terenului: curti-constructii.

Destinatia stabilita prin planurile urbanistice actuale:

I - zona unitati industriale;

In - nepoluante.

Funciunea dominanta a zonei: spatii de depozitare produse industriale nepoluante si care nu necesita volum mare de transporturi.

Funciuni complementare admise zonei: spatii de prezentare si desfacere produse industriale nepoluante; sedii administrative/birouri; anexe si depozite aferente; spatii de cazare pentru personalul care asigura permanenta sau securitatea unitatilor; facilitati pentru personal si client; circulatii; echipare edilitara; zone verzi; semnalistica.

Utilizari permise: unitati productive industriale nepoluante, compatibile intre ele (productie mobilier si accesorii, material de constructii, decoratiuni, etc); spatii depozitare si distribuie/vanzare a bunurilor si materialelor produse;

Intocmit: TAPOREA MIHAELA - CONSILIER, 19-05-2020

Verificat: COCA-ELENA PATRASCU - SEF SERVICIU

servicii pentru activitati industriale si comerciale; showroom (mobila, materiale de constructii, accesorii mobilier, decoratiuni, etc.); birouri/sedii administrative; anexe sociale pentru angajati (vestiare, grupuri sanitare, spatiu servire a mesei, etc.); locuinta de serviciu; retele tehnico-edilitare; alei carosabile si pietonale, parcare, platforme; spatii verzi, mobilier urban; imprejmui, panouri publicitare.

Utilizari permise cu conditii: constructii de productie industriala nepoluanta cu depozite aferente, care nu genereaza trafic greu, nu elibereaza noxe in atmosfera si nu reprezinta un pericol pentru vecinatati d.p.d.v. al normelor PSI si de protectie a mediului mediu; oricare din functiunile de la art. 4 cu conditia respectarii zonelor de protectie fata de retelele tehnico – edilitare, normelor sanitare si de protectie a mediului.

Utilizari interzise: unitati care nu se inscriu in profilul zonei sau pot incomoda functionarea acesteia; unitati poluante si care prezinta risc tehnologic (impurifica apa, aerul, solul si subsolul); orice fel de alte constructii, pentru alte functiuni (ex. dotari sociale, servicii publice sau de interes general, dotari de sport si agrement, etc.); locuinte, cu exceptia celor de serviciu; orice fel de constructii in zonele de protectie a retelelor tehnico-edilitare sau care nu respecta normele sanitare, ISU, de protectie a mediului si servitutile impuse.

Interdictii temporare: autorizatia de construire se va elibera dupa sau concomitent cu amenajarea drumurilor de acces si executarea retelelor tehnico-edilitare.

Interdictii permanente: orice fel de constructie in zonele de protectie a retelelor tehnico-edilitare; orice fel de constructii care nu respecta normele sanitare in vigoare precum si servitutile impuse; orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice.

Regimul fiscal este reglementat de Legea nr.227/2015 - Cod fiscal, cu modificarile si completarile ulterioare.

Terenul se incadreaza in zona valorica B, conform H.C.L. nr.553/2011 si nr.361/2012.

### 3. REGIMUL TEHNIC

UTR-N-1a1; In; (POT = 60 %; CUT = 1,8);

- zona studiata S = 23.000 mp;

- suprafata teren nr.cad.142110 = 8.000 mp, parcela construibila;

#### CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

Orientarea fata de punctele cardinale

- durata minima de insorire conform normelor sanitare este de 1 1/2 ora la solstitiul de iarna sau de doua ore in perioada 21 februarie – 21 octombrie pentru cladirile de locuit si de o ora pentru celelalte cladiri, in cazul orientării celei mai favorabile (sud);

- necesitățile de insorire si iluminat natural a cladirilor cu diferite functiuni se conformeaza astfel:

- pentru constructii industriale si comerciale se recomanda insoririle cele mai favorabile ale spatiilor pentru public si a birourilor, cu evitarea orientarii fatadelor lungi vitrate catre est si vest;

- orientarea spre nord a depozitelor, atelierelor de lucru, bucatariilor si spatiilor de preparare;

- pentru toate incaperile cladirilor de locuit amplasate pe fatada cea mai favorabila (sud) se va asigura durata minima de insorire de 1 1/2 ora la solstitiul de iarna.

Amplasarea fata de drumurile publice

- 12,80 – 13,80 m / ax existent str. Targovistei (profil propus „A – A”);

- 11,60 m / ax existent drum betonat (profil propus „B – B”).

Amplasarea fata de aliniamentele la drum

- 3,00 m / aliniamentul existent la str. Targovistei (profil propus „A – A”);

- 3,00 m / aliniamentul existent la drumul betonat (profil propus „B – B”).

Amplasarea in interiorul parcelei

- distanta minima intre constructiile amplasate pe aceeasi parcela este egala cu jumatate din inaltimea constructiei celei mai inalte, dar nu mai mica de 3,00 m, pentru a permite intretinerea acestora, accesul mijloacelor de stingere a incendiilor, precum si a mijloacelor de salvare.

In cazul terenului studiat, distanta fata de celelalte limite :

- 3,00 m / latura de vest (NC 142109)

- 1,00 m / latura de nord (NC 131161).

Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

#### Accese carosabile

Strazile din zona studiata se vor amenaja intre limitele cadastrale existente.

Prin Studiul de circulatie se propune un acces principal din str. Targovistei, care va fi racordat cu raze de 6,00 m pe latimea de minim 6,00 m.

Str. Targovistei va fi amenajata conform profil propus „A – A” (16,70 - 17,70 m intre aliniamente):

- 8,80 m : parte carosabila;
- 2 x 2,50 m : trotuar;
- 2,90 – 3,90 m : spatiu verde pe partea dreapta.

Din drumul betonat se propune un acces secundar, racordat cu raze de 9,00 m pe latimea de 12,00 m. Drumul va fi amenajat conform profil propus „B – B” (10,60 m intre aliniamente):

- 8,60 m : parte carosabila;
- 2 x 1,00 m : trotuar.

#### Accese pietonale

- toate constructiile si amenajarile de orice fel trebuie prevazute cu accese pentru pietoni corespunzatoare caracteristicilor acestora;
- accesele pietonale trebuie reglementate ca accesibilitate si continuitate in sistem prioritar de flux, cu prevederea amenajarilor necesare deplinei sigurante a deplasarii, indeosebi in relatie cu circulatia vehiculelor de orice categorie;
- la autorizarea constructiilor si amenajarilor la care se asigura accese pietonale, precum si la constructiile de lucrari si amenajari independente pentru pietoni - se va aplica obligatoriu legislatia privind deplasarea in conditii de confort si siguranta precum si exigentele impuse de circulatia persoanelor cu handicap sau cu dificultati de deplasare.

#### Parcaje

Spatiile de parcare pentru toate tipurile de utilizatori (personal, clienti) si autovehicule (transport marfa, autoturisme) vor fi asigurate exclusiv in cadrul incintei.

Numarul locurilor a fost stabilit conform RGU, Anexa nr. 5, functie de destinatia si suprafata desfasurata a constructiilor si personalul angajat.

Astfel, conform Studiului de circulatie, in incinta se vor amenaja doua zone de parcare :

- 42 locuri in zona cu acces din str. Targoviste (din care 2 pentru persoane cu dizabilitati)
- 11 locuri in zona cu acces din drumul betonat, cu spatiul de manevra necesar pentru ca intrarea si iesirea sa se realizeze numai cu fata.

Platformele destinate parcarilor se vor amenaja cu dale inierbate.

#### Reguli cu privire la echiparea edilitara

Racordarea la retelele tehnico-edilitare existente

Constructiile existente care se reamenajeaza si extinderile propuse se vor racorda la retelele tehnico - edilitare din zona (energie electrica, telefonie, apa, canalizare, gaze).

Retelele se vor executa conform HGR nr. 525/1996, cu modificarile si completarile ulterioare.

#### Realizarea de retele edilitare

- nu e cazul

#### Proprietatea publica asupra retelelor edilitare

Conform art. 29 din RGU (citat) :

- (1) Retelele de apa, de canalizare, de drumuri publice si alte utilitati aflate in serviciul public sunt proprietate publica a comunei, orasului sau judetului, daca legea nu dispune altfel.
- (2) Retelele de alimentare cu gaze, cu energie termica si de telecomunicatii sunt proprietate publica a statului, daca legea nu dispune altfel.
- (3) Lucrarile prevazute la alin. (1) si (2), indiferent de modul de finantare, intra in proprietatea publica.

#### Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii

#### Parcelarea

- nu e cazul.

#### Inaltimea constructiilor

- S/D + P + 3 (Hmax cladiri = 15 m), iar pt instalatii tehnologice, utilaje si semnalistica se admit si inaltimei mai mari.

#### Aspectul exterior al constructiilor

- volumele construite vor fi simple, armonizate cu caracterul zonei si vecinatatile imediate;
- fatadele posterioare si laterale vor fi tratate arhitectural la acelasi nivel cu fatada principala;
- aspectul exterior al cladirilor, aspectul reclamelor si elementelor de mobilier urban va fi subordonat cerintelor specifice zonei de productie industrial;
- culorile la fatade vor fi ponderate ca paleta cromatica (de preferinta pastel, cu accente de culoare);
- se interzice utilizarea culorilor stridente sau stralucitoare;
- anexele vizibile din circulatiile publice se vor armoniza ca finisaje si arhitectura cu cladirea principala;
- se interzice azbocimentul/tabla stralucitoare de aluminiu pentru acoperirea cladirilor si anexelor.

#### Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejmui

##### Spatii verzi si plantate

Conform Anexa 6 la RGU, pct. 6.9. : minim 20 % din suprafata totala a terenului

- se vor putea asigura si in jardiniere, ca „gradini de fatada” si dale inierbate in spatiile de circulatie.

##### Imprejmuiri

- transparente/decorative la aliniament, eventual dublate de gard viu ( $H_{max} = 1,50$  m);
- opace pe limitele laterale ( $H_{max} = 2,00$  m).

Distanța de amplasare : la aliniamentele existente la str. Targovistei si drum betonat.

#### 4. REGIMUL DE ACTUALIZARE

Orice modificare a reglementarilor urbanistice mentionate mai sus, se va realiza in conformitate cu prevederile Legii nr.350/2001, cu modificarile si completarile ulterioare.

Documentatia urbanistica PUZ si RLU aferent este valabila pana la aprobarea documentatiei noului Plan Urbanistic General al Municipiului Ploiesti, conform HCL nr.390/27.09.2018.

#### **Prezentul Certificat de urbanism poate fi utilizat in scopul declarat pentru:**

ALTE SCOPURI - INTOCMIRE SI AVIZARE PUZ - PENTRU COMPLEX COMERCIAL LA PARTER SI LOCUINTE COLECTIVE P+7+8 RETRAS-SCHIMBARE DESTINATIE DIN ZONA UNITATI INDUSTRIALE IN ZONA MIXTA INSTITUTII SI SERVICII SI LOCUINTE COLECTIVE

**CERTIFICATUL DE URBANISM NU TINE LOC DE AUTORIZATIE DE CONSTRUIRE SAU AUTORIZATIE DE DESFIINTARE SI NU CONFERA DREPTUL DE A EXECUTA LUCRARI DE CONSTRUCTII**

#### **4. OBLIGATII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:**

In scopul elaborarii documentatiei pentru autorizarea executarii lucrarilor de constructii - de construire/de desfiintare - solicitantul se va adresa autoritatii competente pentru protectia mediului:

AGENTIA DE PROTECTIA MEDIULUI , str. GHEORGHE GRIGORE CANTACUZINO nr. 306 mun. PLOIESTI jud. Prahova

In aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice si private asupra mediului, modificata prin Directiva Consiliului 97/11/CE si prin Directiva Consiliului si Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri si programe in legatura cu mediul si modificarea, cu privire la participarea publicului si accesul la justitie, a Directivei 85/337/CEE si a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunica solicitantului obligatia de a contacta autoritatea teritoriala de mediu pentru ca aceasta sa analizeze si sa decida, dupa caz, incadrarea/neincadrarea proiectului investitiei publice/private in lista proiectelor supuse evaluarii impactului asupra mediului.

In aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfasoara dupa emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentatiei pentru autorizarea executarii lucrarilor de constructii la autoritatea administratiei publice competente.

In vederea satisfacerii cerintelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competenta pentru protectia mediului stabileste mecanismul asigurarii consultarii publice, centralizarii optiunilor publicului si al formularii unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investitiei in acord cu rezultatele consultarii publice.

In aceste conditii:

Intocmit: TAPOREA MIHAELA - CONSILIER, 19-05-2020

Verificat: COCA-ELENA PATRASCU - SEF SERVICIU



Dupa primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligatia de a se prezenta la autoritatea competenta pentru protectia mediului in vederea evaluarii initiale a investitiei si stabilirii necesitatii evaluarii efectelor acesteia asupra mediului. In urma evaluarii initiale a investitiei se va emite actul administrativ al autoritatii competente pentru protectia mediului.

In situatia in care autoritatea competenta pentru protectia mediului stabileste necesitatea evaluarii efectelor investitiei asupra mediului, solicitantul are obligatia de a notifica acest fapt autoritatii administratiei publice competente cu privire la mentinerea cererii pentru autorizarea executarii lucrarilor de constructii.

In situatia in care, dupa emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derularii procedurii de evaluare a efectelor investitiei asupra mediului, solicitantul renunta la intentia de realizare a investitiei, acesta are obligatia de a notifica acest fapt autoritatii administratiei publice competente.

## 5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZATIEI DE CONSTRUIRE / DESFIINTARE VA FI INSOTITA DE URMATOARELE DOCUMENTE:

a) **certificatul de urbanism;**

b) **dovada titlului asupra imobilului, teren si/sau constructii, sau, dupa caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi si extrasul de carte funciara de informare actualizat la zi, in cazul in care legea nu dispune altfel (copie legalizata);**

c) **documentatia tehnica - D.T., dupa caz:**

☐ D.T.A.C.

☐ D.T.O.E.

☐ D.T.A.D.

d) **avizele si acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:**

d.1.) **avize si acorduri privind utilitatile urbane si infrastructura:**

☐ alimentare cu apa

☐ gaze naturale

Alte avize/acorduri

☐ canalizare

☐ telefonizare

☐

☐ alimentare cu energie electrica

☐ salubritate

☐ alimentare cu energie termica

☐ transport urban

d.2.) **avize si acorduri privind:**

☐ securitatea la incendii

☐ protectie civila

☐ sanatatea populatiei

d.3.) **avizele / acordurile specifice ale administratiei publice centrale si / sau ale serviciilor descentralizate ale acestora:**

- POLITIA RUTIERA PLOIESTI

- COMISIA MUNICIPALA PENTRU TRANSPORT SI SIGURANTA CIRCULATIEI

- AVIZ PREALABIL DE OPORTUNITATE PENTRU ELABORARE PUZ

d.4.) **Studii de specialitate**

Plan pe suport topografic vizat de O.C.P.I. Prahova, conform Legii nr.50/1991, republicata - actualizat la zi;

STUDIU GEOTEHNIC - verificat pentru cerinta Af

AVIZ CTATU

STUDIU PENTRU FUNDAMENTAREA ACCESELOR CAROSABILE IN INCINTA

- *documentatii de urbanism*

Solicitare plan urbanistic zonal

d.4.1) **avize si acorduri stabilite prin certificat de urbanism pentru PUD / PUZ:**

- *avize si acorduri privind utilitatile urbane si infrastructura*

☒ alimentare cu apa

☒ gaze naturale

Alte avize / acorduri:

☒ canalizare

☐ telefonizare

☒ alimentare cu energie electrica

☐ salubritate

☒ alimentare cu energie termica

☐ transport urban

- *avize si acorduri privind:*

☒ securitatea la incendii

☐ protectia civila

☒ sanatatea populatiei

e) **punctul de vedere/actul administrativ al autoritatii competente pentru protectia mediului (copie);**

- f) dovada inregistrarii proiectului la Ordinul Arhitecților din România (nu este cazul);  
g) documentele de plată ale următoarelor taxe (copie):

*taxa r.u.r.*

*taxa aviz c.t.a.t.u*

**NOTA:** După aprobarea PUZ prin HCL, se va solicita certificat de urbanism pentru construire.

**Prezentul certificat de urbanism are valabilitate de 24 luni de la data emiterii.**

**PRIMAR,**  
ADRIAN FLORIN DOBRE

L.S.



**SECRETAR GENERAL,**  
IOANA GEANINA SERBINOV

**ARHITECT SEF,**  
VERONICA RĂDUNĂ

**DIRECTOR ADJUNCT,**  
RITA-MARCELA NEAGU

Achitat taxa de 238 lei, conform chitanței nr. ordin nr.7002 din 27-04-2020

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct / prin poșta la data de

20.05.2020

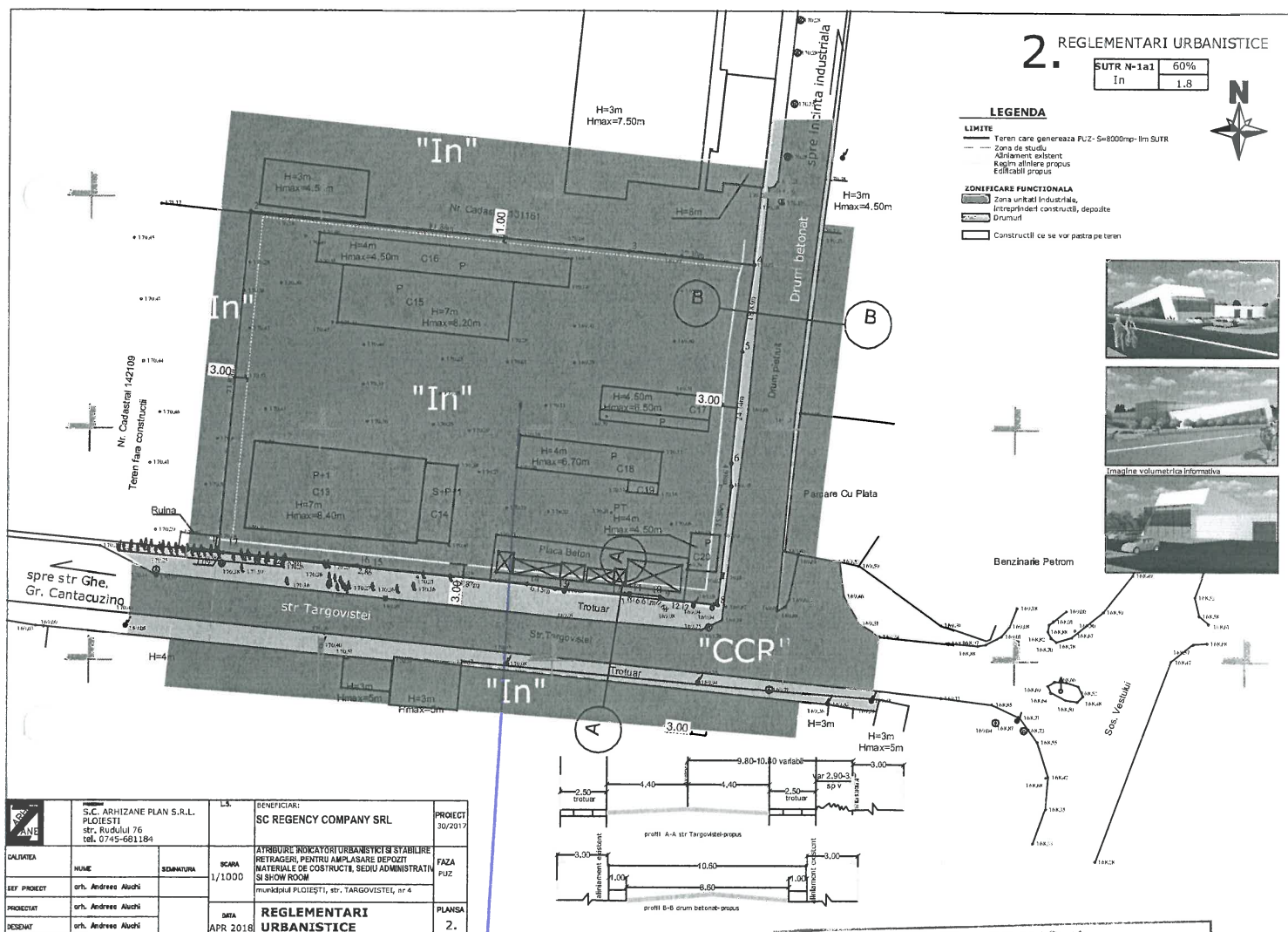
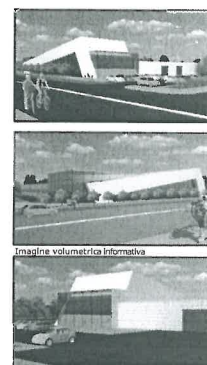
## 2. REGLEMENTARI URBANISTICE

SUTR N-1a1	60%
In	1.8



### LEGENDA

- LIMITE**
- Teren care generează PUZ - S=8000mp-lm SUTR
  - Zona de studiu
  - Aliniament existent
  - Aliniament propus
  - Edificat propus
- ZONIFICARE FUNCTIONALA**
- Zona unitati industriale, intreprinderi constructii, depozite
  - Drumuri
  - Constructii ce se vor realiza pe teren



<b>PROIECTANT</b>	S.C. ARHIZANE PLAN S.R.L. PLOIESTI str. Rudului 76 tel. 0745-681184	<b>PROIECT</b>	30/2017
<b>REALIZATOR</b>	SC REGENCY COMPANY SRL	<b>FAZA</b>	PUZ
<b>PROIECTAT</b>	Ort. Andreae Aluși	<b>PLANSA</b>	2.
<b>DESINAT</b>	Ort. Andreae Aluși	<b>REGLEMENTARI URBANISTICE</b>	
<b>DATA</b>	APR 2018		

AMPLASAMENT

JUDETUL PRAHOVA  
PRIMARIA MUNICIPIULUI PLOIESTI  
ANEXA LA CERTIFICATUL  
DE URBANISM

Nr. 410 din 25.10.2020

Amplasament



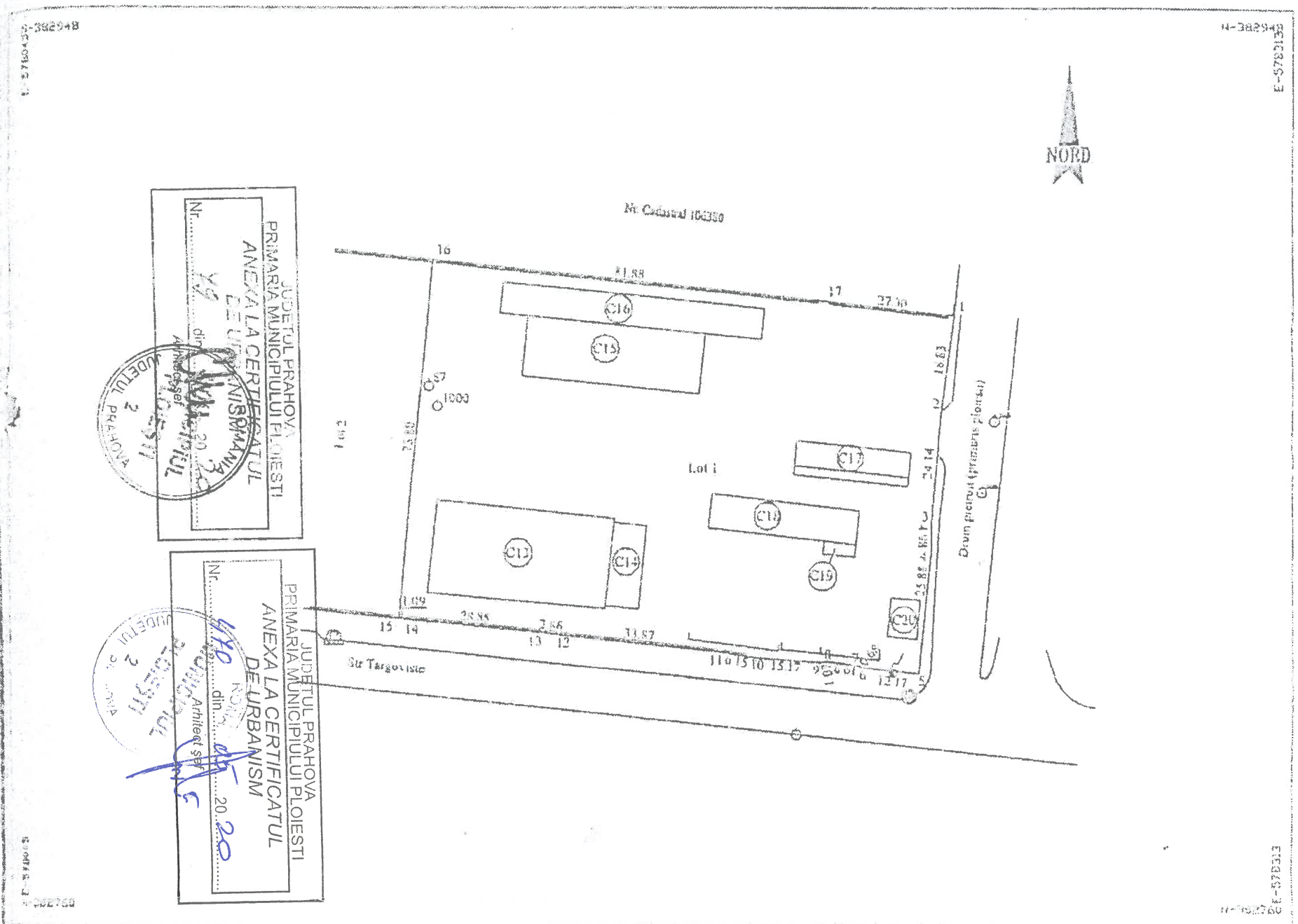


Plan de amplasament si delimitare a imobilului  
Sc. 1:1000

229

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului 8000(mp)	Adresa imobilului
142110		Intravilan, Str. Targovistei, Nr. 4

Cartea Funciara nr.	Unitatea Administrativ Teritoriala(UAT)
	Mun. Ploiesti



JUDETUL PRAHOVA  
PRIMARIA MUNICIPIULUI PLOIESTI  
ANEXA LA CERTIFICATUL  
DE URBANISM  
Nr. 142110  
din 20.02.2020

JUDETUL PRAHOVA  
PRIMARIA MUNICIPIULUI PLOIESTI  
ANEXA LA CERTIFICATUL  
DE URBANISM  
Nr. 142110  
din 20.02.2020

A.Date referitoare la teren			
Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiiuni
1	Cc	8000	Lotul 1
B.Date referitoare la constructii			
Cod.	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentiiuni
1	CIE	590	Atelier reparatii (P+1) S.u.=880.32mp.
2	CIE	116	Birouri (S+P+1) S.u.=280.20mp.
3	CIE	463	Hala reparatii S.u.=442.11mp.
4	CIE	344	Atelier+Birouri S.u.=286.94mp.
5	CIE	121	Arhiva+birouri S.u.102.52mp.
6	CIE	216	Atelier R.T.1S.u.=188.17mp.
7	CIE	16	Post trafa S.u.=41.49mp.
8	CIE	50	Camera tablou Electric + Pompe S.u.=12.22mp.
Suprafata totala masurata a imobilului = 8000mp.			
Suprafata din act = 16569mp.			

EXECUTANT:  
PROIECTANT AUTORIZAT DE A.N.C.P.L.:  
S.C. Terra Geodesis Solutions S.R.L.  
PERSONA FIZICA AUTORIZATA DE A.N.C.P.L.:  
Otava Angelo Costin  
Confirmarea masuratorilor la teren, corectitudinea intocmirii  
documentarilor cadastrale si corespondenta acestora cu realitatea din teren.

INSPECTOR:  
Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si  
atribuirea numarului cadastral

Data:

