



**MUNICIPIUL PLOIEȘTI**  
**PRIMĂRIA MUNICIPIULUI PLOIEȘTI**  
Piața Eroilor nr. 1A; Ploiești  
Tel.: 0244 / 516699; 0244/515982  
Fax: 0244 / 513829  
[www.ploiesti.ro](http://www.ploiesti.ro)



**ROMÂNIA**  
**JUDEȚUL PRAHOVA**  
**PRIMĂRIA MUNICIPIULUI PLOIEȘTI**  
**Arhitect Șef**

Ca urmare a cererii adresate de către S.C. KAUFLAND ROMÂNIA S.C.S., cu domiciliul în București, str. Barbu Văcărescu nr.120-144, jud. Ilfov, înregistrată cu nr. 305557/ 04.07.2023, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

### **AVIZ FAVORABIL**

**Nr. 017 din 09.11.2023**

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

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

**generat de imobilul situat în Municipiul Ploiești, str. Mihai Bravu nr.231, jud. Prahova.**

**INIȚIATOR: S.C. KAUFLAND ROMÂNIA S.C.S. .**  
**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 în care se află suprafața de teren studiată se află în partea de est a municipiului Ploiești, în apropierea cartierului de locuințe Mihai Bravu.
- Suprafață studiată este de 146 000 mp și cuprinde următoarele terenuri:
  - Nr. cadastral: 145198, 123564, 123561, 123581, 123562, 141532, 136567, 136568, 145199, 121528, 141479, parțial 125902 și terenul proprietatea REMATHOLDING S.R.L. .
  - Parțial nr. cadastrale: 125902 și terenul proprietatea REMATHOLDING S.R.L. .
- Suprafață reglementată se compune din nr. cadastrale 145198, 123581, 123564, 123561, 123562 și este de 76891 mp din măsurători.
- Zonă studiată și cea reglementată sunt delimitate conform planșelor: planșa nr.1 - încadrare în teritoriu; planșa nr.2 - plan situație existent; planșa nr.3 - reglementări urbanistice zonificare,

Întocmit : consilier Nicolae M. CANE  
12.12.2023, 3 ex.

AVIZ AS : 017 / 11.09.2023

planșa nr.4 – reglementări tehnico-edilitare; planșa nr.5 – proprietate asupra terenurilor și respectiv prin planul topografic vizat O.C.P.I Prahova.

**Prevederi P.U.G. și R.L.U. ale municipiului 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.

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, împrejmuirile 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 împrejmuiri opace și cu înălțime de max. 2,00 m.

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

##### **B. SITUAȚIA PROPUȘĂ:**

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
- Împrejmuiri

##### **Utilizări admise cu condiții:**

Întocmit : consilier Nicolae M. CANE  
12.12.2023, 3 ex.



AVIZ AS : 017 / 11.09.2023

- 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:**

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil direct dintr-o circulație publică;

- va fi amenajat un acces carosabil de minimum 7,0 m pe fiecare parcelă;

- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu handicap sau cu dificultăți de deplasare;

- toate construcțiile si amenajările de orice fel trebuie prevăzute cu accese pentru pietoni corespunzătoare caracteristicilor acestora;

**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 – *pentru complexe comerciale de peste 2000 mp se va asigura cate un loc de parcare la fiecare 40 mp suprafața desfășurată a construcției .*

- din totalul locurilor de parcare se va asigura un procent de 4% pentru persoanele cu dizabilități;

Conform planșei nr. 6- Mobilare orientativă a parcelei, s-au propus o serie de construcții în cadrul fiecărei zone funcționale și un numar de locuri de parcare în conformitate cu reglementările urbanistice în vigoare.

• Construcția C1- Centru comercial Kaufland(P) Sc=6000mp - nr. parări propuse-150 locuri la sol

• Construcția C2- Galerii comerciale (P) Sc=7300 mp - nr. parări propuse - 183 locuri la sol;

• Construcția C3- Spațiu comercial drive thru(P) Sc=360mp, nr. parări propuse-9 locuri la sol;

• Construcția C8-servicii/cantină social=570mp (50 locuri)-nr. parări propuse-7 locuri la sol;

Întocmit : consilier Nicolae M. CANE  
12.12.2023, 3 ex.

AVIZ AS : 017 / 11.09.2023

### **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 înălțimea maximă admisă va fi de 30,00 m;
- 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, branșamentele la diversele rețele tehnico edilitare se recomandă a fi amplasate în subteran;
- vor fi prevăzute amenajări pentru colectarea deșeurilor menajere în pubele ecologice, împărțite pe categorii de materiale, pentru o cât mai eficientă reciclare a materialelor refolosibile;

### **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%;**

**Coefficientul 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;
- Împrejmui;
- 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).

Întocmit : consilier Nicolae M. CANE  
12.12.2023, 3 ex.

AVIZ AS : 017 / 11.09.2023

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

- cu cel puțin 3.0 m, fata de limita de nord-vest;
- cu cel puțin 5,0 m fata de limita de vest;
- cu cel puțin 10,0 m față de axul străzii interioare propuse (zona de circulații Ccrp);

**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 minima de însorire pentru camerele de locuit la solstițiul de iarnă;

**Circulații și accese:**

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil direct dintr-o circulație publică sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;

- accesele auto pe parcela vor avea minimum 6,0 m lățime

- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dificultati de deplasare;

- toate construcțiile și amenajările de orice fel trebuie prevăzute cu accese pentru pietoni corespunzătoare caracteristicilor acestora;

**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;

Conform planșei nr. 6- Mobilare orientativă a parcelei, s-au propus o serie de construcții în cadrul fiecărei zone funcționale și un numar de locuri de parcare în conformitate cu reglementările urbanistice în vigoare.

- Construcția C4- locuințe colective - Sc bloc - P+6 niveluri = 625 mp (42 apartamente), nr. parcări propuse - 63 locuri la sol;
- Construcția C5- locuințe colective - Sc bloc P+6 niveluri = 660 mp (42 apartamente), nr. parcări propuse - 63 locuri la sol;
- Construcția C6- locuințe colective - Sc bloc P+6 niveluri = 720 mp (56 apartamente), nr. parcări propuse - 84 locuri la sol;
- Construcția C7- locuințe colective - Sc bloc P+3 niveluri = 450 mp (16 apartamente), nr. parcări propuse - 24 locuri la sol;

**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

- circulațiile rutiere și pietonale vor fi realizate conform planșei nr. 8 – Profile transversale – vor fi respectate prospectele impuse

**Staționarea autovehiculelor:**

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

**Condiții de echiparea edilitară:**

- 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 09.11.2023, 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.

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.

Întocmit : consilier Nicolae M. CANE  
12.12.2023, 3 ex.

AVIZ AS : 017 / 11.09.2023

**Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism CU nr. 751 / 18.08.2022.**

*În perioada: 07.08.2023 – 21.08.2023, documentația de urbanism a fost supusă procedurii de informare și consultare a publicului.*

*Având în vedere Raportul privind informarea și consultarea publicului nr.308498 /19.10.2023, 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  
12.12.2023, 3 ex.

AVIZ AS : 017 / 11.09.2023