

**ROMÂNIA**  
**JUDEȚUL PRAHOVA**  
**CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI PLOIEȘTI**

**Hotărârea nr.....**  
**privind aprobarea**

**Plan Urbanistic Zonal - "RIDICARE RESTRICTIE SI ATRIBUIRE INDICATORI URBANISTICI PENTRU AMPLASARE CENTRU COMERCIAL", Municipiul Ploiești, str. Ștrandului nr. 59, număr cadastral 139406**

**Consiliul Local al Municipiului Ploiești :**

Văzând Referatul de aprobare al primarului municipiului Ploiești, domnul Andrei Liviu Volosevici, privind:

Plan Urbanistic Zonal - "RIDICARE RESTRICTIE SI ATRIBUIRE INDICATORI URBANISTICI PENTRU AMPLASARE CENTRU COMERCIAL", Municipiul Ploiești, str. Ștrandului nr. 59, nr. cadastral 139406, beneficiar – Petcu Nicolae;

Luând în considerare Raportul de specialitate comun al Direcției Generale de Dezvoltare Urbană nr. 305400 din data de 29.06.2023 și al Direcției Administrație Publică, Juridic-Contencios, Achiziții Publice, Contracte nr. ....../.....2023 văzând documentația: Plan Urbanistic Zonal - "RIDICARE RESTRICTIE SI ATRIBUIRE INDICATORI URBANISTICI PENTRU AMPLASARE CENTRU COMERCIAL", Municipiul Ploiești, str. Ștrandului nr. 59, nr. cadastral 139406, beneficiar – Petcu Nicolae, întocmită de S.C. GOLDBACH DESIGN & BUILD S.R.L, arhitect urbanist Laura – Adriana MICU, atestat R.U.R.;

Având în vedere avizul favorabil al Comisiei Tehnice de Amenajarea Teritoriului și Urbanism nr. 021 din data de 15.06.2023, aviz care a stat la baza fundamentării avizului favorabil al Arhitectului Șef nr. 013 din data de 15.06.2023;

Ținând cont de Avizul Comisiei de specialitate nr. 4 "Comisia pentru Organizare și Dezvoltare Urbanistică, Realizarea Lucrărilor Publice, Circulație Rutieră, Conservarea Monumentelor Istorice și de Arhitectură" din data de.....;

În baza Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Ploiești nr. 426 din data de 26.11.2020 privind constituirea Comisiei Tehnice de Amenajarea Teritoriului și Urbanism a Municipiului Ploiești;

În conformitate cu art. 47 din Legea nr.350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul art. 129, alin. (1) și alin. (6), lit. c) și art. 196, alin. (1), lit. a) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/03.07.2019 privind Codul administrativ, modificată și completată,

## **HOTĂRĂȘTE :**

**ART.1** Aprobă Planul Urbanistic Zonal – ”RIDICARE RESTRICȚIE ȘI ATRIBUIRE INDICATORI URBANISTICI PENTRU AMPLASARE CENTRU COMERCIAL”, Municipiul Ploiești, str. Ștrandului nr. 59, nr. cadastral 139406, beneficiar – Petcu Nicolae, prevăzut în anexa care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

**ART.2** Prevederile Planului Urbanistic Zonal prevăzute la art.1 sunt valabile până la aprobarea actualizării Planului Urbanistic General al Municipiului Ploiești.

**ART.3** Direcția Generală de Dezvoltare Urbană va duce la îndeplinire prezenta hotărâre.

**ART.4** Direcția Administrație Publică, Juridic - Contencios, Achiziții Publice, Contracte va aduce la cunoștința celor interesați prevederile prezentei hotărâri.

**Data în Ploiești, astăzi, .....**

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,**

**CONTRASEMNEAZĂ :  
SECRETAR GENERAL,  
Mihaela Lucia CONSTANTIN**

ROMÂNIA  
JUDEȚUL PRAHOVA  
MUNICIPIUL PLOIEȘTI  
NR.....<sup>384</sup>...../<sup>04.07.2023</sup>.....

## REFERAT DE APROBARE

**la Proiectul de hotărâre :**

**Plan Urbanistic Zonal – ”RIDICARE RESTRICTIE SI ATRIBUIRE INDICATORI URBANISTICI PENTRU AMPLASARE CENTRU COMERCIAL”, Municipiul Ploiești, str. Ștrandului nr. 59, număr cadastral 139406**

**BENEFICIAR: PETCU NICOLAE,**

**PROIECTANT: S.C. GOLDBACH DESIGN & BUILD S.R.L.,**

**arhitect urbanist Laura – Adriana MICU, atestat R.U.R.**

Prin cererea înregistrată cu nr. 304615/06.06.2023 la Primăria Municipiului Ploiești – Registratura Direcției Generale de Dezvoltare Urbană, s-a solicitat aprobarea proiectului: Plan Urbanistic Zonal - „RIDICARE RESTRICTIE SI ATRIBUIRE INDICATORI URBANISTICI PENTRU AMPLASARE CENTRU COMERCIAL”, Municipiul Ploiești, str. Ștrandului nr. 59, număr cadastral 139406, beneficiar – Petcu Nicolae;

Elaboratorul a executat Planul Urbanistic Zonal la comanda beneficiarului Petcu Nicolae, în concordanță cu Ordinul M.L.P.A.T. nr. 176/N/2000 și în conformitate cu Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

Potrivit Raportului de Specialitate al Direcției Generale de Dezvoltare Urbană nr. 305400 din data de 29.06.2023, elaboratorul modifică prevederile Planului Urbanistic General aprobat prin Hotărârile Consiliului Local Ploiești nr. 209 /1999 și nr. 382/2009 (de prelungire a valabilității), respectând prevederile Ordinului M.L.P.A.T. nr. 176/N/2000 - Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal;

Supun spre analiză și aprobare Consiliului Local al Municipiului Ploiești proiectul de hotărâre privind:

Plan Urbanistic Zonal - „RIDICARE RESTRICTIE SI ATRIBUIRE INDICATORI URBANISTICI PENTRU AMPLASARE CENTRU COMERCIAL”, Municipiul Ploiești, str. Ștrandului nr. 59, nr. cadastral 139406, elaborat de către S.C. GOLDBACH DESIGN & BUILD S.R.L, arhitect urbanist Laura – Adriana MICU, atestat RUR.

**PRIMAR,**  
**Andrei Liviu Volosevici**



ROMÂNIA  
JUDEȚUL PRAHOVA  
MUNICIPIUL PLOIEȘTI  
DIRECȚIA GENERALĂ DE DEZVOLTARE URBANĂ

NR. ÎNREGISTRARE:

305400/29.06.2023

DIRECȚIA ADMINISTRAȚIE PUBLICĂ,

NR. ÎNREGISTRARE:

JURIDIC CONTENCIOS, ACHIZIȚII PUBLICE, CONTRACTE

1033/ 29 IUN. 2023

## RAPORT DE SPECIALITATE

la proiectul de hotărâre privind aprobarea :

PLAN URBANISTIC ZONAL - "RIDICARE RESTRICȚIE SI ATRIBUIRE INDICATORI URBANISTICI PENTRU AMPLASARE CENTRU COMERCIAL", Municipiul Ploiești, str. Ștrandului nr. 59, număr cadastral 139406,

INIȚIATORI: PETCU NICOLAE

PROIECTANT: S.C GOLDBACH DESIGN & BUILD S.R.L.

arhitect urbanist Laura – Adriana MICU, atestat R.U.R.

Prin prezentul proiect se supune aprobării Consiliului Local al Municipiului Ploiești, în conformitate cu prevederile Legii nr.350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, Planul Urbanistic Zonal - "RIDICARE RESTRICȚIE SI ATRIBUIRE INDICATORI URBANISTICI PENTRU AMPLASARE CENTRU COMERCIAL", Municipiul Ploiești, str. Ștrandului nr. 59, nr. cadastral 139406, beneficiar Petcu Nicolae;

Pentru construirea centrului comercial se are în vedere ridicarea restricției de construire până la întocmire PUD/PUZ și a restricției pentru rezolvare intersecții, stabilirea indicatorilor urbanistici maximali, modificarea retragerilor față de aliniamente și față de limitele laterale și posterioară.

Elaboratorul a executat Planul Urbanistic Zonal la comanda beneficiarului Petcu Nicolae, în concordanță cu prevederile Ordinului M.L.P.A.T. nr. 176/N/2000.

Acest Plan Urbanistic Zonal a fost solicitat prin certificatul de urbanism nr. 420/ 04.05.2022.

### ANALIZA DOCUMENTAȚIEI DE URBANISM :

#### A. SITUAȚIA EXISTENTĂ :

- Zona studiată este situată în partea de Nord- Est a municipiului Ploiești, în intravilan.
- Suprafața studiată este de 89259 mp și conține proprietăți particulare, porțiuni din str. Ștrandului/DN1B, porțiuni din Centura de Est-DN1A, porțiuni din Breteaua de legătură DN1B-DN1A.
- Suprafața reglementată se compune din nr. cadastral 139406 și este de 8883 mp din măsurători, respectiv 8963 mp din acte, și are deschidere la str. Ștrandului pe latura de Sud , la DN1A-Centura de Est pe latura de Vest și la breteaua de legătură DN1B – DN1A pe latura de Nord, în UTR – N -17.
- Categoria de folosință actuală a terenului este:arabil.
- Destinația stabilită prin PUG aprobat și HCL nr. 209/1999 și 382/2009 pentru terenul cu nr. cadastral 139406 este :

IScxr – zonă pentru institutii si servicii de interes general cu funcțiuni complexe cu restricții până la întocmire PUD/PUZ și Ccri – subzona căi rutiere cu restricții pentru rezolvare intersecții

- în UTR – N -17; IScxr (POT = -, CUT = -), regim de înălțime mixt



Funcțiunea dominantă: instituții publice de interes general cu regim mixt de înălțime; instituții publice aferente zonelor de locuit.

Utilizări permise: locuințe cu regim mixt de înălțime; servicii profesionale, sociale; comerț, turism; parcuri publice și aferente funcțiunilor admise.

Utilizări permise cu condiții: oricare din funcțiunile permise cu condiția existenței unui proiect elaborat conform Legii 50/1991 republicată și actualizată, a Legii 10/1995 și cu condiția existenței unui PUD/PUZ aprobat;

Utilizări interzise: -orice unități economice poluante și care generează trafic intens;

- construcții pe parcele care nu îndeplinesc condițiile de suprafață minimă și front la stradă și asigurarea tuturor funcțiunilor aferente funcțiunii dominante;

- amenajări provizorii sau instalări de chioșcuri/improvizații pe domeniul public.

#### **Ceri – subzona căi rutiere cu restricții pentru rezolvare intersecții**

Funcțiunea dominantă: construcții și amenajări pentru căi de comunicații rutiere;

Funcțiuni complementare : sunt admise numai în condițiile art. 18 din RGU, în zona de protecție a drumurilor publice

Retragere minimă față de axul Centurii de Est 10,5 m.

Retragerea minimă față de axul str. Ștrandului 22,5 m.

Terenul are acces din Centura de Est-DN1A, Breteaua de legătură DN1B-DN1A, str. Ștrandului /DN1B și oferă posibilitatea racordării la utilitățile existente în zonă.

#### **B. SITUATIA PROPUSA :**

Se dorește construirea unui magazin de produse alimentare, carne și brânzeturi, drumuri de acces, alei carosabile și pietonale, amenajări exterioare, sistematizare verticală, împrejmuire, post trafo, utilități și bransamente.

Se propune un nou UTR și anume UTR N117 a, cu următoarea zonare funcțională:

##### **- ISexr – zonă pentru instituții și servicii de interes general cu funcțiuni complexe**

- regim de construire = izolat ;
- funcțiuni predominante = instituții și servicii de interes general cu funcțiuni complexe
- H max. = 20,0 m pentru clădiri, respectiv 25,0 m pentru totem/pilon/panou publicitar
- Regim maxim de înălțime: P+2E
- P.O.T max.: 50%
- C.U.T.max : 1,5
- retragerea minimă față de aliniament:variabil între 4,6-9,5 m față de aliniamentul la Centura de Est/DN1A, minim 3 m față de aliniamentul la Breteaua de legătură DN1B-DN1A, minim 55, 8 m față de str. Ștrandului/DN1B;

Retragere minimă a edificabilului față de axul Centurii de Est/DN1A -16,51 m.

Retragere minimă a edificabilului față de axul str. Ștrandului/DN1B – 68,13 m.

- retragere minimă față de limitele laterale = variabil între 55,8 m-17,7 m3,0 m față de limita de Est, Nord-Est,
  - retragere minimă față de limita posterioară = 21,8 m față de limita de Nord-Vest,
- Circulații și accese: accesul auto și pietonal se vor realiza din Centura de Est/DN1A pe relație de dreapta, în zona km 84+396 dreapta, conform avizului CNAIR și din breteaua de legătură DN1B- DN1A (din nordul terenului) pe relație de stânga. Se propune și o ieșire înspre strada Ștrandului/DN1B, pe relație de dreapta, în zona km 10+209 stânga, conform avizului CNAIR, a studiului de circulație și a planșei reglementări urbanistice.

**Echiparea tehnico – edilitară:** se propune racordarea la rețelele edilitare existente în zonă - apă, gaze naturale, energie electrică, telefonie. Canalizarea se va realiza în sistem propriu în etapa I, urmând a se racorda la rețeaua de canalizare a localității după realizarea acesteia.

**Spații verzi-** se va amenaja ca spațiu verde o suprafață de minimum 15% din suprafața zonei funcționale Iscx.

**Parcaje-** se propune realizarea de locuri de parcare în incinta- min 1 loc la 40 mp suprafața desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de peste 2000 mp, conform R.G.U.. – Anexa 5 (aproximativ 100 locuri de parcare și 4 locuri de parcare destinate persoanelor cu dizabilități).

**- CCR –subzonă căi rutiere**

- funcțiuni predominante: construcții și amenajări pentru căi de comunicații rutiere.

Conform PUZ–”RECONFIGURARE INFRASTRUCTURĂ RUTIERĂ PE STRADA ȘTRANDULUI, CONSTRUIRE PISTE DE BICICLETE ȘI PIETONI, CONSTRUIRE STATIE CAPĂT DE LINIE, INCLUSIV AMENAJARE SENS GIRATORIU PE STRADA ȘTRANDULUI/ DN 1B” - aprobat cu Hotărârea Consiliului Local Ploiești nr. 375 din 30.09.2021, se va rezerva o suprafață de 80,15 mp din terenul beneficiarului, pentru amenajarea sensului giratoriu la intersecția dintre Centura de Est/DN1A și str. Ștrandului/DN1B.

În urma analizei, în ședința din data de 15.06.2023, Comisia Tehnică de Amenajare a Teritoriului și Urbanism a Municipiului Ploiești a acordat aviz favorabil .  
Având în vedere că:

În perioada: 18.05.2023 – 01.06.2023, documentația de urbanism a fost supusă procedurii de informare și consultare a publicului și din acest punct de vedere s-au îndeplinit toate condițiile legale și se consideră că se poate iniția procedura de aprobare în cadrul Consiliului Local Ploiești.

Avizul C.T.A.T.U. nr. 021/15.06.2023 a stat la baza fundamentării avizului Arhitectului Șef nr. 013/15.06.2023.

Supunem spre analiză și aprobare Consiliului Local Ploiești proiectul de hotărâre privind: Plan Urbanistic Zonal - ”RIDICARE RESTRICTIE SI ATRIBUIRE INDICATORI URBANISTICI PENTRU AMPLASARE CENTRU COMERCIAL”, Municipiul Ploiești, str. Ștrandului nr. 59, nr. cadastral 139406, beneficiar Petcu Nicolae, cu respectarea Avizului Arhitectului Șef al Municipiului Ploiești, aviz nr. 013 / 15.06.2023.

**ARHITECT ȘEF,**  
**arh. Veronica RĂDUNĂ**

**DIRECTOR GENERAL ADJUNCT,**  
**ing. Rita Marcela NEAGU**

29.06.2023

**DIRECTIA ADMINISTRATIE PUBLICA,**  
**JURIDIC CONTENCIOS, ACHIZITII PUBLICE, CONTRACTE**

Intocmit : consilier, Cristina MOGOȘ  
29.06.2023

**PRIMĂRIA MUNICIPIULUI PLOIEȘTI**  
**DIRECȚIA GENERALĂ DE DEZVOLTARE URBANĂ**  
**COMPARTIMENTUL DEZVOLTARE URBANĂ ȘI METROPOLITANĂ**  
Piața Eroilor nr. 1A, Tel./Fax: 0244 596128

**Nr. Înregistrare:**

**304642/07.06.2023**

**APROBAT,**  
**ARHITECT ȘEF**  
**arh. Veronica RĂDUNĂ**

**R A P O R T**  
**PRIVIND INFORMAREA ȘI CONSULTAREA PUBLICULUI**  
**PENTRU DOCUMENTAȚIA:**

**Plan Urbanistic Zonal – RIDICARE RESTRICȚIE DE CONSTRUIRE ȘI ATRIBUIRE**  
**INDICATORI URBANISTICI PENTRU AMPLASARE CENTRU COMERCIAL”, faza**  
**elaborare propuneri**

**AMPLASAMENT: STR. ȘTRANDULUI NR. 59, Municipiul Ploiești**

**INIȚIATOR: PETCU NICOLAE**

**ELABORATOR: S.C. GOLDBACH DESIGN & BUILD S.R.L.,**  
**arh. urb. Laura Adriana MICU- atestat R.U.R.**

**OBIECTIVELE CONSULTĂRII:**

**-ridicare restricție de construire și atribuire indicatori urbanistici pentru amplasare centru comercial**

**METODOLOGIA FOLOSITĂ**

**PERIOADA CONSULTĂRII :**

Implicarea publicului în etapa elaborării propunerilor s-a desfășurat în perioada : 18.05.2023 – 01.06.2023.

Prin afișarea în data de 17.05.2023 a documentației pe site-ul Primăriei [www.ploiesti.ro](http://www.ploiesti.ro) (Activitatea de informare și consultare a publicului pentru documentațiile de urbanism și/sau amenajarea teritoriului/ PUZ/Faza de elaborare propuneri) s-a adus la cunoștința publicului / societăților interesate conținutul documentației:

**Plan Urbanistic Zonal – RIDICARE RESTRICȚIE DE CONSTRUIRE ȘI ATRIBUIRE INDICATORI URBANISTICI PENTRU AMPLASARE CENTRU COMERCIAL”, faza elaborare propuneri.**

**BAZA LEGALĂ:**

- In conformitate cu prevederile art. 57 si art. 61 din Legea nr. 350/2001, privind amenajarea teritoriului si urbanismul, cu modificarile si completarile ulterioare;
- In baza art. 42 – 44 din Ordinul MDRP 2701/30.12.2010 privind Metodologia de informare si consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism si amenajarea teritoriului si de urbanism;
- Regulamentul Local de implicare a publicului in elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism si amenajarea teritoriului din municipiul Ploiesti aprobat prin HCL al municipiului Ploiesti nr. 124 / 29.03.2011.

**LOCUL DESFĂȘURĂRII CONSULTĂRII:**

- str. Ștrandului nr. 59, nr. cadastral 139406 - panou realizat in conformitate cu modelul stabilit prin Anexa din Ordinul MDRT nr. 2701/2010, rezistent la intemperii si amplasat in locuri cu vizibilitate pe teritoriul zonei studiate,
- Piața Eroilor 1A
- [www.ploiesti.ro](http://www.ploiesti.ro) (Activitatea de informare și consultare a publicului pentru documentațiile de urbanism și/sau amenajarea teritoriului/PUZ-faza elaborare propuneri.)

**DOCUMENTELE SUPUSE CONSULTĂRII SE GĂSESC LA:**

SEDIUL D.G.D.U.: - certificatul de urbanism nr. 420/04.05.2022, anunțul public, memoriul de prezentare, Regulamentul Local de Urbanism, planșa încadrare în zonă, planșa încadrare în PU și documentații de urbanism aprobate, planșa încadrare în UTR, planșa situație existentă conform documentații de urbanism aprobate, planșa situație existentă- analiza fondului construit, planșa reglementări urbanistice-zonificare funcțională, planșa reglementări echipare edilitară, planșa proprietatea asupra terenurilor, planșa posibilități de mobilare urbanistică, avize si studii:

- Apa Nova-Aviz (PUZ), nr. 118/19.04.2023 și adresa nr. 22007208/08.07.2022
- Electrica – Aviz de principiu nr. 109205/13.05.2022
- DISTRIGAZ SUD REȚELE- Aviz PUZ, nr. 28805-318.651.239/20.04.2023
- ORANGE ROMANIA COMMUNICATIONS - Aviz (PUZ) nr. 100/05/02/02/01/03/B/PH/0326/17.05.2022
- TRANSGAZ-Adresa nr. 46329/09.06.2022
- D.S.P. Prahova –Notificare nr. 285/31.05.2022
- Agenția pentru Protecția Mediului Prahova – Decizia nr. 116/14873/31.10.2022
- Aviz APELE ROMÂNE-ABA Buzău Ialomița –nr. 20385/C.C.R./08.11.2022
- Aviz CNAIR nr. 15/121252/44 din 24.03.2023
- Politia Rutiera Ploiesti aviz (PUZ) nr. 324553/27.10.2022
- INSPECTORATUL GENERAL AL POLIȚIEI ROMÂNE-nr. 3589526/12.04.2023
- Comisia Municipală pentru Transport si Siguranta Circulatiei aviz (PUZ) nr. SMTU 3153/19.12.2022
- Aviz I.S.U.- nr. 1.556.192/02.11.2022
- Aviz de Oportunitate (PUZ) nr. 011/05.10.2022

- Aviz C.T.A.T.U pentru Studiu de Oportunitate nr. 029/05.10.2022
- plan pe suport topografic vizat de O.C.P.I
- studiu geotehnic – verificat pentru cerinta Af
- studiu de fundamentarea acceselor carosabile în incintă
- studiu de trafic
- taxă Aviz C.T.A.T.U. pentru PUZ în valoare de 474 lei, achitată conform OP /30.03.2023.
- taxa RUR pentru PUZ în valoare de 812,67 lei, achitată conform OP /14.03.2023.
- panou de informare în str. Ștrandului nr. 59, nr. cadastral 139406.

#### **GRUPURI ȚINTĂ PENTRU IDENTIFICARE:**

- Prin adrese, în vederea consultării / obiecțiunilor / propunerilor populației au fost notificați proprietarii imobilelor amplasate în zona de studiu și potențial afectați, vecini cu imobilul cu nr. cadastral 139406. Datele de identificare ale proprietarilor vecini cu imobilul situat în str. Ștrandului nr. 59 au fost furnizate de către Serviciul Public Finante Locale al municipiului Ploiești, conform adreselor înregistrate cu nr. 303824/15.05.2023 și nr. 303826/15.05.2023.
- Au fost transmise 26 notificări către persoanele fizice și juridice aflate în zona de studiu.

#### **DESCRIEREA PROCESULUI DE CONSTATARE :**

**PARTICIPANȚI : persoanele notificate**

**ASPECTE DISCUTATE, COMENTARII / OBIECȚIUNI : -**

**REZULTATELE CONSULTĂRII :**

- Nu s-au înregistrat alte obiecțiuni/petiții.

#### **CONCLUZII ȘI RECOMANDĂRI D.G.D.U :**

Se consideră că procedura de informare și consultare a populației a fost desfășurată conform prevederilor legale și se poate trece la următoarea etapă din procesul de avizare și aprobare a documentației de urbanism în cauză.

**DIRECTOR GENERAL ADJUNCT,**

**ing. Rita Marcela NEAGU**

Întocmit : consilier, Cristina Mogoș  
07.06.2023, 2 ex



**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. 021/15.06.2023**

**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. 021 din 15.06.2023**

**DOCUMENTAȚIA :**  
**Plan Urbanistic Zonal – ”RIDICARE RESTRICTIE SI ATRIBUIRE INDICATORI**  
**URBANISTICI PENTRU AMPLASARE CENTRU COMERCIAL”**

**AMPLASAMENT: STR. STRANDULUI NR. 59, NC 139406, MUNICIPIUL PLOIEȘTI**

**INIȚIATOR: PETCU NICOLAE,**

**ELABORATOR: GOLDBACH DESIGN & BUILD S.R.L.**

**ARHITECT URBANIST LAURA – ADRIANA MICU ATESTAT**

**R.U.R.**

#### **1. REGIM JURIDIC:**

Terenul cu nr. cad. 139406 în suprafața de 8963 mp conform actelor și 8883 mp conform măsurătorilor se află situat în intravilanul municipiului Ploiești și este proprietate particulară a numitului Petcu Nicolae conform Actului de partaj voluntar autentificat sub nr. 5775/15.11.2002 de NP Meirosu Mihai Gabriel din mun. Ploiești și Extrasului de Carte Funciară pentru informare eliberat de O.C.P.I. Prahova ca urmare a cererii nr. 33760/13.03.2023.

S-a încheiat Anteccontractul de vânzare – cumpărare autentificat sub nr. 389/28.03.2022 de SPN Tabarana Sandina și Cosma Aurel din București între numitul Petcu Nicolae și Goldbach Design & Build S.R.L., urmând a se încheia un Contract de Vânzare cumpărare în formă autentică, pentru transmiterea dreptului de proprietate și posesiei, asupra lotului de teren situat în suprafața de 8963 mp din actele, 8883 mp din măsurătorile, având categoria de folosință arabil, situat în intravilanul municipiului Ploiești, str. Ștrandului nr. 59, țarlaua 9, parcela 106, jud. Prahova, intabulat în Cartea Funciara nr. 139406 a municipiului Ploiești, jud. Prahova, având nr. cadastral 139406.

Conform PUG si RLU, în zonă este prevăzută interdicție temporară de construire până la elaborare PUZ și zonă cu restricții în intersecții. În intersecții simple sunt interzise orice fel de construcții pe o rază de 50 m din centrul intersecției.

**Documentația înregistrată la Direcția Generală de Dezvoltare Urbană cuprinde:**

- a) **piese scrise: memoriu justificativ, Regulament local de Urbanism**
- b) **piese desenate: 8 planșe** ( planșa încadrare în zonă, planșa încadrare în PUG Ploiești și documentații de urbanism aprobate, planșa situație existentă conform documentații de urbanism aprobate, planșa situație existentă- analiza fondului construit, planșa reglementări urbanistice- zonificare funcțională, planșa echipare edilitară, planșa proprietatea asupra terenurilor, planșa posibilități de mobilitate urbanistică).
- c) **alte documente:**
  - a. **Certificat de urbanism:** nr. 420 / 04.05.2022
  - b. **Acte de proprietate:** Actului de partaj voluntar autentificat sub nr. 5775/15.11.2002 de NP Meirosu Mihai Gabriel din mun. Ploiesti si Extrasului de Carte Funciară pentru informare eliberat de O.C.P.I. Prahova ca urmare a cererii nr. 33760/13.03.2023.
  - c. **Avize/Acorduri/Studii solicitate prin Certificatul de urbanism:**
    - alimentare cu apă/canalizare (Apa Nova) – Aviz PUZ nr. 118/19.04.2023 și adresa nr. 22007208/08.07.2022
    - alimentare cu energie electrică ( Distribuție Energie Electrică Romania)– Aviz de principiu nr. 109205/13.05.2022
    - alimentare cu gaze naturale (Distrigaz Sud Rețele) Aviz PUZ, nr. 28805-318.651.239/20.04.2023
    - telefonizare (ORANGE ROMANIA COMMUNICATIONS) - Aviz (PUZ) nr. 100/05/02/02/01/03/B/PH/0326/ 17.05.2022
    - Aviz APELE ROMÂNE-A.B.A. Buzău -Ialomița –nr. 20385/C.C.R./08.11.2022
    - TRANSGAZ-Adresa nr. 46329/09.06.2022
    - Aviz CNAIR nr. 15/121252/44 din 24.03.2023
    - Aviz I.S.U.- nr. 1.556.192/02.11.2022
    - sănătatea populației ( D.S.P Prahova )– Notificare nr. 285/31.05.2022
    - punct de vedere al autorității competente pentru protecția mediului (A. P. M. Prahova) – Decizia nr. 116/14873/31.10.2022
    - Politia Rutiera Ploiesti aviz (PUZ) nr. 324553/27.10.2022
    - INSPECTORATUL GENERAL AL POLIȚIEI ROMÂNE-nr. 3589526/12.04.2023
    - Comisia Municipală pentru Transport si Siguranta Circulației aviz (PUZ) nr. SMTU 3153/19.12.2022
    - Aviz de Oportunitate (PUZ) nr. 011/05.10.2022
    - Aviz C.T.A.T.U pentru Studiu de Oportunitate nr. 029/05.10.2022
    - plan pe suport topografic vizat de O.C.P.I
    - studiu geotehnic – verificat pentru cerinta Af
    - studiu de fundamentarea acceselor carosabile în incintă
    - studiu de trafic
    - extras de carte funciară emis de OCPI Prahova
  - d. **Taxa aviz C.T.A.T.U. pentru PUZ în valoare de 474 lei, achitata conform OP nr.677053055/30.03.2023**
  - e. **Taxa RUR pentru PUZ în valoare de 812,67 lei, achitată conform OP nr.05000210000000000000054669978 /14.03.2023.**



## 2. ANALIZA DOCUMENTAȚIEI DE URBANISM:

**A. EXISTENT** Conform PUG aprobat H.C.L. Ploiești nr. 209/1999 și nr. 382/2009 (de prelungire a valabilității), terenul studiat este situat în intravilan, în UTR – N -17; IScxc – zonă pentru instituții și servicii de interes general cu funcțiuni complexe cu restricții până la întocmire PUD/PUZ (POT = -, CUT = -), regim de înălțime mixt și Ccri – subzona căi rutiere cu restricții pentru rezolvare intersecții.

- Folosința actuală a terenului este : arabil.
- Suprafața teren existent = 8963 mp din acte și de 8883 mp din măsurători
- Suprafața zona studiată = 89259 mp
- Destinația stabilită prin planurile urbanistice actuale pentru terenul cu nr. cadastral 139406:

**IScxc – zonă pentru instituții și servicii de interes general cu funcțiuni complexe cu restricții până la întocmire PUD/PUZ**

Funcțiunea dominantă: instituții publice de interes general cu regim mixt de înălțime; instituții publice aferente zonelor de locuit.

Utilizări permise: locuințe cu regim mixt de înălțime; servicii profesionale, sociale; comerț, turism; parcuri publice și aferente funcțiunilor admise.

Utilizări permise cu condiții: oricare din funcțiunile permise cu condiția existenței unui proiect elaborat conform Legii 50/1991 republicată și actualizată, a Legii 10/1995 și cu condiția existenței unui PUD/PUZ aprobat;

Utilizări interzise: -orice unități economice poluante și care generează trafic intens;

- construcții pe parcele care nu îndeplinesc condițiile de suprafață minimă și front la strada și asigurarea tuturor funcțiunilor aferente funcțiunii dominante;

- amenajări provizorii sau instalări de chioscuri/improvizații pe domeniul public

**Ccri – subzona căi rutiere cu restricții pentru rezolvare intersecții**

Funcțiunea dominantă : construcții și amenajări pentru căi de comunicații rutiere;

Funcțiuni complementare : sunt admise numai în condițiile art. 18 din RGU, în zona de protecție a drumurilor publice

Retragere minimă față de axul Centurii de Est 10,5 m.

Retragerea minimă față de axul str. Ștrandului 22,5 m.

Terenul are acces din Centura de Est-DN1A, Breteua de legătură DN1B-DN1A, str. Ștrandului /DN1B și oferă posibilitatea racordării la utilitățile existente în zonă.

## B. PROPUNERE PLAN URBANISTIC ZONAL:

Se dorește construirea unui magazin de produse alimentare, carne și brânzeturi, drumuri de acces, alei carosabile și pietonale, amenajări exterioare, sistematizare verticală, împrejmuire, post trafo, utilități și bransamente.

Se propune un nou UTR și anume UTR N117 a, cu următoarea zonare funcțională:

**- IScxc – zonă pentru instituții și servicii de interes general cu funcțiuni complexe**

- o regim de construire = izolat ;
- o funcțiuni predominante = instituții și servicii de interes general cu funcțiuni complexe
- o H max. = 20,0 m pentru clădiri, respectiv 25,0 m pentru totem/pilon/panou publicitar

- Regim maxim de înălțime: P+2E
- P.O.T max.: 50%
- C.U.T.max : 1,5
- retragerea minimă față de aliniament:variabil între 4,6-9,5 m față de aliniamentul la Centura de Est/DN1A, minim 3 m față de aliniamentul la Breteaua de legătură DN1B-DN1A, minim 55, 8 m față de str. Ștrandului/DN1B;

Retragere minimă a edificabilului față de axul Centurii de Est/DN1A -16,51 m.

Retragere minimă a edificabilului față de axul str. Ștrandului/DN1B – 68,13 m.

- retragere minimă față de limitele laterale = variabil între 55,8 m-17,7 m3,0 m față de limita de Est, Nord-Est,
- retragere minimă față de limita posterioară = 21,8 m față de limita de Nord-Vest,
- circulații și accese = accesele auto și pietonale se vor realiza din Centura de Est/DN1A pe relație de dreapta, în zona km 84+396 dreapta, conform avizului CNAIR și din breteaua de legătură DN1B- DN1A (din nordul terenului) pe relație de stânga. Se propune și o ieșire înspre strada Ștrandului/DN1B, pe relație de dreapta, în zona km 10+209 stânga, conform conform avizului CNAIR, a studiului de circulație și a planșei reglementări urbanistice.
- echipare tehnico – edilitară = se propune racordarea la rețelele edilitare existente în zonă- apă, gaze naturale, energie electrică, telefonie. Canalizarea se va realiza în sistem propriu în etapa I, urmând a se radorda la rețeaua de canalizare a localității după realizarea acesteia.
- spații verzi- se va amenaja ca spațiu verde o suprafața de minimum 15% din suprafața zonei funcționale Iscx
- parcaje- se propune realizarea de locuri de parcare în incinta- min 1 loc la 40 mp suprafața desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de peste 2000 mp, conform R.G.U.. – Anexa 5 ( aproximativ 100 locuri de parcare și 4 locuri de parcare destinate persoanelor cu dizabilități).

- **CCR –subzonă căi rutiere**

- funcțiuni predominante:construcții și amenajări pentru căi de comunicații rutiere

Conform PUZ-”RECONFIGURARE INFRASTRUCTURĂ RUTIERĂ PE STRADA ȘTRANDULUI, CONSTRUIRE PISTE DE BICICLETE ȘI PIETONI, CONSTRUIRE STATIE CAPĂT DE LINIE, INCLUSIV AMENAJARE SENS GIRATORIU PE STRADA ȘTRANDULUI/ DN 1B” - aprobat cu Hotărârea Consiliului Local Ploiești nr. 375 din30.09.2021, se va rezerva o suprafață de teren de 80,15 mp din terenul beneficiarului, pentru amenajarea sensului giratoriu la intersecția dintre Centura de Est/DN1A și str. Ștrandului/DN1B.

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

**AVIZ FAVORABIL**  
**pentru**

**Plan Urbanistic Zonal – "RIDICARE RESTRICTIE SI ATRIBUIRE INDICATORI  
URBANISTICI PENTRU AMPLASARE CENTRU COMERCIAL", Municipiul Ploiești,  
Str. Ștrandului nr. 59, nr. cadastral 139406**

Având : „9” - voturi „pentru”  
„0” - voturi „împotriva”  
„0” - amânare  
„4” - 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

VICEPREȘEDINTE,  
ARHITECT ȘEF,  
arh. Veronica RADUNĂ

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

26.06.2023



**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 Petcu Nicolae- prin împuternicit Ionuț Taloi cu domiciliul în [redacted] înregistrată cu nr. 304615/06.06.2023 , în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

### **AVIZ FAVORABIL**

**Nr. 013 din 15.06.2023**

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

**"RIDICARE RESTRICTIE SI ATRIBUIRE INDICATORI URBANISTICI PENTRU AMPLASARE CENTRU COMERCIAL"**

**generat de imobilul situat în Municipiul Ploiești, str. Ștrandului nr. 59, NC 139406**

**INIȚIATOR: PETCU NICOLAE,**

**PROIECTANT: : GOLDBACH DESIGN & BUILD S.R.L.**

**arhitect urbanist Laura – Adriana MICU, atestat R.U.R**

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

- Zona studiată este situată în partea de Nord- Est a municipiului Ploiești, în intravilan.
- Suprafața studiată este de 89259 mp și conține proprietăți particulare, porțiuni din str. Ștrandului/DN1B, porțiuni din Centura de Est-DN1A, porțiuni din Breteaua de legătură DN1B-DN1A.
- Suprafața reglementată se compune din nr. cadastral 139406 și este de 8883 mp din măsurători, respectiv 8963 mp din acte, și are deschidere la str. Ștrandului pe latura de Sud , la DN1A-Centura de Est pe latura de Vest și la breteaua de legătură DN1B – DN1A pe latura de Nord, în UTR – N -17.

Întocmit : consilier Cristina MOGOȘ  
22.06.2023, 3 ex.

AVIZ AS : 013 / 15.06.2023

1

o Zonă studiată și cea reglementată sunt delimitate conform planșelor nr.: U.01 – încadrare în zonă, U.02 - încadrare în PUG Ploiești și documentații de urbanism aprobate, U1-situație existentă conform documentații de urbanism aprobate, U2 –reglementări urbanistice-zonificare funcțională 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:

UTR-N-17:

- IScxr – zonă pentru instituții și servicii de interes general cu funcțiuni complexe cu restricții până la întocmire PUD/PUZ
  - o regim de construire = izolat
  - o funcțiuni predominante: instituții publice de interes general cu regim mixt de înălțime; instituții publice aferente zonelor de locuit;
  - o regimul de înălțime maxim : regim mixt de înălțime;
  - o P.O.T = - ,
  - o C.U.T = - ,
  - o retragerea minimă față de aliniament = min. 4,0 ml la Centura de Est/DN1A; minim 5m la str. Ștrandului/DN1B  
Retragere minimă față de axul străzii Ștrandului/DN1B -22,5 ml  
Retragere minimă față de axul Centurii de Est/DN1A- 10,5 ml
  - o retrageri minime față de limite laterale = conform Codului Civil și normelor de prevenire a incendiilor
  - o retrageri minime față de limitele posterioare = conform Codului Civil și normelor de prevenire a incendiilor
- CCri – subzona căi rutiere cu restricții pentru rezolvare intersecții,
  - o funcțiuni predominante: construcții și amenajări pentru căi de comunicații rutiere

**Prevederi P.U.Z. și R.L.U. propuse :**

- UTR N117 a

**- IScxr – zonă pentru instituții și servicii de interes general cu funcțiuni complexe**

- o regim de construire = izolat ;
- o funcțiuni predominante = instituții și servicii de interes general cu funcțiuni complexe
- o H max. = 20,0 m pentru clădiri, respectiv 25,0 m pentru totem/pilon/panou publicitar
- o Regim maxim de înălțime: P+2E
- o P.O.T max.: 50%
- o C.U.T.max : 1,5
- o retragerea minimă față de aliniament: variabil între 4,6-9,5 m față de aliniamentul la Centura de Est/DN1A, minim 3 m față de aliniamentul la Breteaua de legătură DN1B-DN1A, minim 5,8 m față de str. Ștrandului/DN1B;  
Retragere minimă a edificabilului față de axul Centurii de Est/DN1A -16,51 m.  
Retragere minimă a edificabilului față de axul str. Ștrandului/DN1B – 68,13 m.
- o retragere minimă față de limitele laterale = variabil între 5,8 m-17,7 m, 3,0 m față de limita de Est, Nord-Est,
- o retragere minimă față de limita posterioară = 21,8 m față de limita de Nord-Vest,
- o circulații și accese = accesele auto și pietonale se vor realiza din Centura de Est/DN1A pe relație de dreapta, în zona km 84+396 dreapta, conform avizului CNAIR și din breteaua de legătură DN1B- DN1A (din nordul terenului) pe relație de stânga. Se propune și o ieșire înspre strada Ștrandului/DN1B, pe relație de dreapta, în zona km 10+209 stânga, conform avizului CNAIR, a studiului de circulație și a planșei reglementări urbanistice.

- echipare tehnico – edilitară = în zonă există rețelele edilitare necesare - apă, gaze naturale, energie electrică, telefonie. Canalizarea se va realiza în sistem propriu în etapa I, urmând a se rãdorda la rețeaua de canalizare a localității după realizarea acesteia.
  - **CCR –subzonă căi rutiere**
    - funcțiuni predominante: construcții și amenajări pentru căi de comunicații rutiere
- Conform PUZ–"RECONFIGURARE INFRASTRUCTURĂ RUTIERĂ PE STRADA ȘTRANDULUI, CONSTRUIRE PISTE DE BICICLETE ȘI PIETONI, CONSTRUIRE STATIE CAPĂT DE LINIE, INCLUSIV AMENAJARE SENS GIRATORIU PE STRADA ȘTRANDULUI/ DN 1B" - aprobat cu Hotărârea Consiliului Local Ploiești nr. 375 din 30.09.2021, se va rezerva o suprafață de teren de 80,15 mp din terenul beneficiarului, pentru amenajarea sensului giratoriu la intersecția dintre Centura de Est/DN1A și str. Ștrandului/DN1B.

În urma ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din data de 15.06.2023, a fost avizat favorabil Planul Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și Regulamentul Local de Urbanism aferent acestuia.

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 aviz 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 prevederilor acestuia.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 420/04.05.2022 emis de Primăria Municipiului Ploiești.

În perioada: 18.05.2023 – 01.06.2023, documentația de urbanism a fost supusă procedurii de informare și consultare a publicului.

Având în vedere Raportul privind informarea și consultarea publicului nr. 304642/07.06.2023, 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 RADUNĂ**

Întocmit : consilier Cristina MOGOS

22.06.2023, 3 ex.

AVIZ AS : 013 / 15.06.2023