

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

**HOTARAREA NR. ....**

**privind aprobarea PUZ – pentru :**

**„SCHIMBARE DESTINAȚIE TEREN DIN ZONA UNITĂȚI INDUSTRIE POLUANTĂ ÎN ZONĂ DE INSTITUȚII ȘI SERVICII ȘI ZONĂ DE LOCUINȚE COLECTIVE”, Municipiul Ploiești, str. Mihai Bravu nr.231, jud. Prahova.**

**Consiliul Local al municipiului Ploiești :**

Văzând Referatul de aprobare nr. .... / ..... al primarului municipiului Ploiești, Andrei Liviu Volosevici, Raportul de Specialitate comun al Direcției Generale de Dezvoltare Urbană nr. .... din data de ..... și al Direcției Administrație Publică, Juridic Contencios, Achizitii Publice, Contracte nr. .... / ..... și văzând documentația urbanistică PUZ – pentru: „SCHIMBARE DESTINAȚIE TEREN DIN ZONA UNITĂȚI INDUSTRIE POLUANTĂ ÎN ZONĂ DE INSTITUȚII ȘI SERVICII ȘI ZONĂ DE LOCUINȚE COLECTIVE”, Municipiul Ploiești, str. Mihai Bravu nr.231, jud. Prahova, beneficiar S.C. KAUFLAND ROMÂNIA S.C.S., întocmită de S.C. ZAB TEN CONSULTING S.R.L., arh. Vladimir Valeriu Cazan;

Având în vedere avizul favorabil al Comisiei Tehnice de Amenajarea Teritoriului și Urbanism nr. 027 din data de 09.11.2023, aviz care a stat la baza fundamentării avizului favorabil al Arhitectului Șef nr. 017 din data de 09.11.2023;

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 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 urbanismului, 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 PUZ – pentru : „SCHIMBARE DESTINAȚIE TEREN DIN ZONA UNITĂȚI INDUSTRIE POLUANTĂ ÎN ZONĂ DE INSTITUȚII ȘI SERVICII ȘI ZONĂ DE LOCUINȚE COLECTIVE”, str. Mihai Bravu nr. 231, Municipiul Ploiești, jud. Prahova, beneficiar S.C. KAUFLAND ROMÂNIA S.C.S., 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**  
**MUNICIPIULUI PLOIEȘTI**

Nr. 138 / 15.03.2024

**REFERAT DE APROBARE**  
**la proiectul de hotărâre :**

**Plan Urbanistic Zonal - „SCHIMBARE DESTINAȚIE TEREN DIN ZONA UNITĂȚI INDUSTRIE POLUANTĂ ÎN ZONĂ DE INSTITUȚII ȘI SERVICII ȘI ZONĂ DE LOCUINȚE COLECTIVE”, Municipiul Ploiești, str. Mihai Bravu nr.231, jud. Prahova;**

**Beneficiar: S.C. KAUFLAND ROMÂNIA S.C.S.;**

**Proiectant: S.C. ZAB TEN CONSULTING S.R.L., arh. Vladimir Valeriu Cazan, atestat RUR;**

Prin cererile înregistrate cu nr. 305557 / 04.07.2023 la Primăria municipiului Ploiești – Direcția Generală de Dezvoltare Urbană, s-a solicitat aprobarea documentației urbanistice PUZ – „**SCHIMBARE DESTINAȚIE TEREN DIN ZONA UNITĂȚI INDUSTRIE POLUANTĂ ÎN ZONĂ DE INSTITUȚII ȘI SERVICII ȘI ZONĂ DE LOCUINȚE COLECTIVE**”, str. Mihai Bravu nr. 231, Municipiul Ploiești, jud. Prahova, beneficiar S.C. KAUFLAND ROMÂNIA S.C.S.;

Proiectantul a executat Planul Urbanistic Zonal la comanda beneficiarului S.C. KAUFLAND ROMÂNIA S.C.S., 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 urbanismului cu modificările și completările ulterioare.

Elaboratorul modifică prevederile Planului Urbanistic General al municipiului Ploiești aprobat prin Hotărârea nr. 209 din 10.12.1999 a Consiliului Local al municipiului Ploiești, respectând prevederile Ordinului M.L.P.A.T. nr.176/N/2000 - Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal;

Supunem spre aprobarea Consiliului Local al municipiului Ploiești documentația urbanistică PUZ – pentru: „**SCHIMBARE DESTINAȚIE TEREN DIN ZONA UNITĂȚI INDUSTRIE POLUANTĂ ÎN ZONĂ DE INSTITUȚII ȘI SERVICII ȘI ZONĂ DE LOCUINȚE COLECTIVE**” str. Mihai Bravu nr.231, Municipiul Ploiești, jud. Prahova, beneficiar S.C. KAUFLAND ROMÂNIA S.C.S.;

**Primar,**

**ANDREI LIVIU VOLOSEVICI**



DIRECȚIA ADMINISTRAȚIE PUBLICĂ,

NR. ÎNREGISTRARE:  
370/ 15 MAR. 2024

JURIDIC CONTENCIOS, ACHIZIȚII PUBLICE, CONTRACTE .....

## RAPORT DE SPECIALITATE

### la proiectul de hotărâre privind aprobarea :

PUZ – pentru: „SCHIMBARE DESTINAȚIE TEREN DIN ZONA UNITĂȚI INDUSTRIE POLUANTĂ ÎN ZONĂ DE INSTITUȚII ȘI SERVICII ȘI ZONĂ DE LOCUINȚE COLECTIVE”, str. Mihai Bravu nr. 231, Municipiul Ploiești, jud. Prahova, beneficiar S.C. KAUF LAND ROMÂNIA S.C.S., întocmită de S.C. ZAB TEN CONSULTING S.R.L., arh. Vladimir Valeriu Cazan;

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 - PUZ – pentru : „SCHIMBARE DESTINAȚIE TEREN DIN ZONA UNITĂȚI INDUSTRIE POLUANTĂ ÎN ZONĂ DE INSTITUȚII ȘI SERVICII ȘI ZONĂ DE LOCUINȚE COLECTIVE”, Municipiul Ploiești, jud. Prahova, beneficiar S.C. KAUF LAND ROMÂNIA S.C.S., întocmită de S.C. ZAB TEN CONSULTING S.R.L., arh. Vladimir Valeriu Cazan;

Pentru construirea imobilului se are în vedere elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal.

Elaboratorul a executat Planul Urbanistic Zonal la comanda beneficiarului S.C. KAUF LAND ROMÂNIA S.C.S., în concordanță cu prevederile Ordinului M.L.P.A.T. nr. 176/N/2000.

Din punct de vedere juridic, terenul este format din:

- 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.

Acest Plan Urbanistic Zonal a fost solicitat prin CU nr. 751 / 18.08.2022, cu valabilitate de 24 luni de la data emiterii.

## **ANALIZA DOCUMENTAȚIEI DE URBANISM :**

### **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 minim[ 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 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:**

- 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 30,00ml;

### **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, dar nu mai puțin de 6,0 metri;

### **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;

### **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;

### **Condiții de echipare edilitară:**

- racordarea se va face la rețelele edilitare existente în zonă, bransamentele la diversele rețele tehnico edilitare se recomandă 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; căi 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; împrejmuiți; 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 planșa nr. 3 - REGLEMENTĂRI URBANISTICE - ZONIFICARE).

- clădirile noi se vor amplasa în regim izolat, și vor fi retrase față de limitele laterale astfel cu cel puțin 5,0 m fata de limite și cel puțin 10,0 m fata 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, 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.

#### **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;

- 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.

### **Spații plantate:**

- minimum 20% din suprafața parcelei va fi amenajată 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 zonă 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.

Având în vedere :

În perioada 07.08.2023 – 21.08.2023 s-a desfășurat procesul de informare și consultare a populației aferent acestei documentații de urbanism 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. 027 / 09.11.2023 a stat la baza fundamentării avizului  
Arhitectului Șef nr. 017 / 09.11.2023.

**Supunem aprobării proiectul de hotărâre privind:**

PUZ – „SCHIMBARE DESTINAȚIE TEREN DIN ZONA UNITĂȚI INDUSTRIE  
POLUANTĂ ÎN ZONĂ DE INSTITUȚII ȘI SERVICII ȘI ZONĂ DE LOCUINȚE  
COLECTIVE”, str. Mihai Bravu nr. 231, Municipiul Ploiești, jud. Prahova, beneficiar  
S.C. KAUFLAND ROMÂNIA S.C.S., întocmită de S.C. ZAB TEN CONSULTING  
S.R.L., arh. Vladimir Valeriu Cazan;

**ARHITECT ȘEF,**  
**arh. Veronica RADUNĂ**

14 MAR 2024

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

13.03.2024

**DIRECȚIA ADMINISTRAȚIE PUBLICĂ,**  
**JURIDIC CONTENCIOS, ACHIZITII PUBLICE, CONTRACTE**

Intocmit : consilier, Nicolae M. CANE  
13.03.2024, 1 ex.

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

Nr. Înregistrare :

308498

19. OCT. 2023

APROBAT,  
ARHITECT SEF,  
Arh. Veronica RĂDUNĂ

RAPORT

PRIVIND INFORMAREA ȘI CONSULTAREA POPULAȚIEI  
PENTRU DOCUMENTAȚIA URBANISTICĂ:

**PLAN URBANISTIC ZONAL** – “SCHIMBARE DESTINAȚIE TEREN DIN ZONA UNITĂȚI INDUSTRIE POLUANTĂ ÎN ZONĂ DE INSTITUȚII ȘI SERVICII ȘI ZONĂ DE LOCUINȚE COLECTIVE”.

**BENEFICIAR :** S.C. KAUFLAND ROMÂNIA S.C.S.,  
**AMPLASAMENT:** PLOIEȘTI, STR. MIHAI BRAVU NR.231, JUD. PRAHOVA,  
**ELABORATOR:** S.C. ZAB TEN CONSULTING S.R.L.  
ARH. VLADIMIR CAZAN, atestat RUR.

**OBIECTIVELE CONSULTĂRII :**

Se dorește stabilirea impactului asupra populației privind documentația : PLAN URBANISTIC ZONAL - SCHIMBARE DESTINAȚIE TEREN DIN ZONA UNITĂȚI INDUSTRIE POLUANTĂ ÎN ZONĂ DE INSTITUȚII ȘI SERVICII ȘI ZONĂ DE LOCUINȚE COLECTIVE.

**METODOLOGIA FOLOSITĂ :**

**PERIOADA:**

Implicarea publicului în etapa inițierii / elaborării propunerilor s-a desfășurat în perioada: 07.08.2023 – 21.08.2023.

Prin ridicarea în data de 07.08.2023 a documentației și a anunțului public pe site-ul Primăriei [www.ploiesti.ro](http://www.ploiesti.ro) (Activitatea de informare și consultare a populației pentru documentațiile de urbanism și/sau amenajarea teritoriului), s-a adus la cunoștința publicului / populației / societăților interesate documentația urbanistică PUZ – faza de elaborare propuneri.

**ORGANIZATOR:**

KAUFLAND ROMÂNIA S.C.S.

**BAZA LEGALĂ:**

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

## **LOCUL PROPUȘ PENTRU DESFĂȘURAREA CONSULTĂRII :**

- Mun. Ploiești, str. Mihai Bravu nr.231 – panouri realizate în conformitate cu modelul stabilit prin Anexa 2 din Ordinul MDRT nr. 2701/2010, rezistent la intemperii și amplasate în locuri cu vizibilitate pe teritoriul zonei studiate.
- Primăria municipiului Ploiești, str. Piața Eroilor nr. 1 A, sediul D.G.D.U.- C.D.U.M. [www.ploiesti.ro](http://www.ploiesti.ro) (Activitatea de informare și consultare a populației pentru documentațiile de urbanism și/sau amenajarea teritoriului/P.U.Z./faza elaborare propuneri PUZ).

## **DOCUMENTELE SUPUSE CONSULTĂRII POPULAȚIEI SE GĂSESC LA :**

**SEDIUL D.G.D.U. – C.D.U.M.**

### **Piese scrise :**

- Certificatul de urbanism : nr. 751 / 18.09.2022, cu valabilitate de 24 luni de la data emiterii.
- Memoriu de prezentare și Regulament Local de Urbanism pentru PUZ.
- Documentația pentru informare și consultarea populației.

### **Avize și acorduri :**

- 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 TERMOIFICARE PRAHOVA nr.122000276/ 21.09.2022.
- aviz SO nr.008/ 21.07.2022.

### **Studii de specialitate :**

- Studiu geotehnic verificat la cerința Af.
- Plan pe suport topografic vizat de O.C.P.I.Prahova, semnat digital.
- Studiu de circulație.
- Studiu de fundamentarea a circulației .

### **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.

### **Piese desenate :**

- planșa 1 – încadrare în teritoriu.
- planșa 2 – analiza situației existente.
- planșa 3 – reglementări urbanistice.
- planșa 4 – reglementări tehnice edilitare.
- planșa 5 – proprietate asupra terenurilor.
- planșa 6 – mobilare orientativă a parcelei reglementate.

## **GRUPURI ȚINTĂ PENTRU IDENTIFICARE:**

- Prin adrese, în vederea consultării / obiecțiilor / propunerilor populației au fost notificați proprietarii imobilelor (teren și construcții) amplasați în zona de studiu și potențial afectați, vecini cu terenul ce aparține de domeniul public al mun. Ploiești.
- Datele de identificare ale proprietarilor vecini cu terenul ce aparține de domeniul public al mun. Ploiești, au fost furnizate de către Serviciul Public Finanțe Locale al municipiului Ploiești, conform adresei cu nr. înregistrare 302486 / 04.04.2022.

- Au fost transmise notificări către 5 persoane juridice și 3 persoane fizice, vecini apropiați din zona de studiu prin care au fost înștiințați că sunt amplasați în zona vecină proprietății care a generat PUZ - ul.

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

##### **PARTICIPANȚI :**

- S-a prezentat la sediul primăriei, în perioada de informare și consultare a populației, dl. Tatu Robert Cosmin.

##### **ASPECTELE DISCUTATE :**

- Studiul de circulație și o eroare în suportul topografic ce viza terenul dl. Tatu Robert Cosmin.

##### **PETIȚII / COMENTARIU / OBIECȚIUNI / COMUNICĂRI :**

➤ S-a înregistrat o petiție /obiecțiune transmisă prin *email* în data de 16.08.2023 cu nr. înregistrare 306719, din partea dl. Cristian Drăghici - REMATHOLDING CO S.R.L., reprezentată de către Societatea Profesională de Avocați Mușetescu și Asociații. S-a transmis notificarea, prin *email* și poștă, către arh. Vladimir Cazan (elaborator) în data de 17.08.2023.

S-a transmis răspunsul elaboratorului, cu nr. înregistrare 307196/04.09.2023, către dl. Cristian Drăghici - REMATHOLDING CO S.R.L. prin *email* și poștă.

➤ S-a înregistrat o petiție / obiecțiune transmisă prin *email* și prin registratură în data de 21.08.2023 cu nr. înregistrare 306847 și 306825 din partea dl. Tatu Robert Cosmin. S-a transmis notificarea, prin mail și poștă, către arh. Vladimir Cazan (elaborator) în data de 21.08.2023.

S-a transmis răspunsul elaboratorului, cu nr. înregistrare 307197/04.09.2023, către IMAXIM S.R.L. prin poștă.

**În perioada de informare și consultare a populației 07.08.2023 – 21.08.2023, nu s-au mai înregistrat alte petiții.**

În data de 08.09.2023 cu nr. înregistrare 307402, s-a depus de către dl. Cristian Drăghici - REMATHOLDING CO S.R.L. reprezentată de către Societatea Profesională de Avocați Mușetescu și Asociații prin *email* o notificare prin care-și menține opoziția conform petiției cu nr. înregistrare 306719/16.08.2023.

##### **REZULTATELE CONSULTĂRII :**

Până pe data de 31.09.2023 nu s-au mai înregistrat alte petiții.

##### **CONCLUZII ȘI RECOMANDĂRI D.G.D.U – C.D.U.M. :**

##### **CONCLUZIA FINALĂ :**

Se consideră că procedura de informare și consultare a populației a fost desfășurată conform prevederilor legale și în consecință documentația se poate prezenta în ședința Comisiei CTATU în vederea avizării - PUZ – PLAN URBANISTIC ZONAL - SCHIMBARE DESTINAȚIE TEREN DIN ZONA UNITĂȚI INDUSTRIE POLUANTĂ ÎN ZONĂ DE INSTITUȚII ȘI SERVICII ȘI ZONĂ DE LOCUINȚE COLECTIVE - beneficiar KAUF LAND S.C.S., cu amplasamentul în Mun. Ploiești, str. Mihai Bravu nr.231, jud. Prahova.

**DIRECTOR GENERAL ADJ. D.G.D.U.,**

**Ing. Rita Marcela NEAGU**

Întocmit : Consilier Nicolae CANE  
19.10.2023, 2 ex



**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 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 municipiul 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 parcele 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. SITUAȚIA PROPUȘĂ:**

Suprafața 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:**

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 30,00ml;

**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, bransamentele 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 re folosibile;

### **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 asigurată 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 asigurată 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 număr 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. parări propuse - 63 locuri la sol;
- Construcția C5- locuințe colective - Sc bloc P+6 niveluri = 660 mp (42 apartamente), nr. parări propuse - 63 locuri la sol;
- Construcția C6- locuințe colective - Sc bloc P+6 niveluri = 720 mp (56 apartamente), nr. parări propuse - 84 locuri la sol;
- Construcția C7- locuințe colective - Sc bloc P+3 niveluri = 450 mp (16 apartamente), nr. parări 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 refolosibile;

**Spații plantate:**

- minimum 20% din suprafața parcelei va fi amenajată 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 zonă și vor avea un aspect decorativ. Înălțimea recomandată pentru acestea este de 2,00 metri.

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

**Coefficientul 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



**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 pâ râului 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 încât să fie o retragere de minim 25,0 m din axul străzii Mihai Bravu.
- față de aliniamentul străzii Apelor cu 15,0 m, astfel încât să 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 și 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 parcuri 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 recomandă 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%;**

**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; împrejurimi; 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  
[Redacted Signature]

VICEPREȘEDINTE,  
ARHITECT ȘEF,  
arh. Veronica RĂDUNĂ  
[Redacted Signature]

12 DEC. 2023

DIRECTOR GENERAL ADJ. D.G.D.U.,  
ing Rita Marcela NEAGU  
[Redacted Signature]

12.12.2023