



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



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

Ca urmare a cererii adresate de către Oprea Florin cu sediul în com. Bucov, sat Bucov, Str. Dacia nr. 40, jud. Prahova, înregistrată cu nr. 308461 /31.10.2022 , în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

### **AVIZ FAVORABIL**

**Nr. 002 din 22.02.2023**

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

**P.U.Z. - „SCHIMBARE DESTINAȚIE DIN ZONĂ INSTITUȚII ȘI SERVICII ÎN ZONĂ MIXTĂ INSTITUȚII ȘI SERVICII ȘI LOCUINȚE COLECTIVE PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINȚE COLECTIVE S/D+P+5E”.**

generat de imobilul situat în Municipiul Ploiești, Str. Poștei nr 52, jud. Prahova.

**INIȚIATOR: OPREA FLORIN.**

**PROIECTANT: S.C. BIG ARHIGEO SRL –arh. Bogdan Florin Georgescu, 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 5500 mp și se compune din următoarele terenuri:
  - Str. Poștei : nr. cad. 122750 - nr. poștal 48B; nr.cad. 143942 - nr. postal 48A; nr.cad. 136694, nr.cad. 145570 - nr. postal 52.
  - Str. Vlaicu Vodă : nr.cad. 141502- nr. poștal 5.
  - Str. Ion Creangă : nr.cad. 145570 - nr. postal 3A; nr.cad.123530, nr.cad.133073 și nr.cad.129003 - nr. postal 3B.
- Suprafața reglementată se compune din nr. cadastral 136694, nr.cad.. 145569 și nr.cad. 145570 și este de 1584 mp din măsurători.
- Zonă studiată și cea reglementată sunt delimitate conform planșelor nr. U 01.1 , U 01.2 și U 01.3– încadrare în teritoriu, planșa nr. U 02 planșa - situație existentă, planșa nr. U 03 – reglementări urbanistice și respectiv prin planul topografic vizat O.C.P.I Prahova.

Întocmit : consilier Nicolae M. CĂNE  
23.02.2023, 3 ex.

AVIZ AS : 002 / 22.02.2023

**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-E-1; IScxr / CCri;**

- parcelă construibilă.
- regim mixt de înălțime.
- retragere minimă obligatorie față de axul str. Poștei 14,50m și 19 m față de axul str. Ion Creangă.
- nr. de pracaje necesare conform Anexei 5 din HGR 525 /1996.
- se va asigura accesul auto din str. Ion Creangă.
- terenul are acces direct din ambele străzi și posibilitatea racordării la utilitățile existente în zonă.
- POT max = 50% .
- CUT max = 1,5 .
- Distanța dintre clădiri trebuie să fi e mai mare sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, pentru a nu se umbrii reciproc ( conform O.M.S.114 /2019); în cazul în care această condiție nu poate fi respectată , se va întocmi obligatoriu un studiu de însorire, care va fi analizat, la faza de Autorizație de Construire, în funcție de amplasamentul propus pentru noua locuință.
- Împrejmuirea va avea H max=1.80m la aliniament și va fi de preferință transparentă, iar posterior și laterale va avea H max=2.00m și va fi de preferință opacă.

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

**UTR E01a :**

**-IS / Lb – ZONA MIXTĂ INSTITUȚII ȘI SERVICII / LOCUINȚE COLECTIVE.**

**a) Generalități .**

**a.1. Funcțiunea dominantă .**

- construcții rezidențiale cu regim mediu și mare de înălțime .

**a.2. Funcțiunile complementare admise .**

- comerț și servicii .

- amenajarea unor activități liberale .

- Circulație rutieră, spații parcare .

- Spații verzi amenajate, echipare edilitară .

**b) Utilizarea funcțională a terenurilor din cadrul zonei .**

**b.1. Utilizări permise**

- locuințe colective .

- construcții aferente echipării tehnico-edilitare și amenajări (căi de acces carosabile și pietonale, parcaje, garaje, spații plantate, împrejuriri, etc.

**b.2. Utilizări permise cu condiții .**

- orice construcție de la art.1 până la obținerea autorizației de construire .

- comerț, alimentație publică și servicii doar la parter și etajul 1 al imobilului .

- sedii administrative și spații pentru activități liberale cu condiția ca programul de lucru să fie limitat până la orele 21.00 .

- Orice funcțiune de la b1 cu condiția amenajării drumului nou propus prin PUZ conform soluției de circulație și planșei de Reglementări Urbanistice a PUZ-ului .

Sunt permise firme luminoase sau neluminoase pe fațada aferentă parterului locuinței propuse

**b.3. Utilizări interzise**

- Activități poluante

**c) Condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor**

Întocmit : consilier Nicolae M. CANE  
23.02.2023, 3 ex.

AVIZ AS : 002 / 22.02.2023

## c.1. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

### c.1.1 Orientarea față de punctele cardinale .

- camerele de locuit vor avea lumina naturală de minim 1,5 ore la solstițiul de iarnă
- Pentru a evita amplasarea locuințelor în zona de umbră, se va respecta distanța între clădiri mai mare sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte sau se va elabora studiu de însorire asupra sănătății populației pentru reducerea distanței.

### c.1.2.1. Amplasarea față de drumurile publice .

Aliniamentul va respecta profilul a-a la str. Ion Creangă de 5,8 m din ax, b-b la str. Poștei de 9.5 m din ax.

### c.1.2.2 Amplasarea față de aliniament .

- Retragera față de aliniamentul str. Ion Creangă va fi de 5 m, iar față de str. Poștei va fi 5 m.

### c.1.3. Amplasarea în interiorul parcelei .

- Toate laturile terenului se constituie în regim de aliniere nemaifiind necesare alte reglementări, pentru latura posterioară și laterală stanga se va respecta retragerea de 5 m din planșa de reglementări urbanistice. În situația realizării mai multor corpuri de clădiri se va respecta între ele minim înălțimea celei mai înalte sau mai puțin în baza unui studiu de însorire

## c.2. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

### c.2.1. Accese carosabile .

- Accesul principal în încinta studiată se va realiza din strada Ion Creangă, prin racordare simplă cu raze de 6,00 m pe lățimea de 6,50 m. Rampa de acces către demisolul imobilului, va avea accesibilitate directă din platforma carosabilă din încinta, se va amenaja cu pantă de maxim 18% și lățimea de 5,00 m.

- pentru apartamente se recomandă un coeficient de 1,5 % locuri de parcare, astfel încât 23 locuri de parcare sunt necesare. Pentru investiția prezentă au fost asigurate un nr. De 25 locuri de parcare.

### c.2.2. Accese pietonale .

- Locuința colectivă va avea acces separat față de funcțiunile comerciale, direct din trotuarul domeniului public.

## c.3. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO - EDILITARĂ

### c.3.1.. Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente cf. Articolul 27 din R.G.U aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificările si completările ulterioare.

- Extinderea rețelor pe drumul nou propus si racordurile nou propuse se vor realiza subteran conform HGR 490/2011, pe cheltuiala beneficiarului.

### c.3.2. Realizarea de rețele edilitare - Articolul 28 din R.G.U. aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificările si completările ulterioare

- Este interzisă autorizarea de noi construcții până la realizarea echipării edilitare propuse
  - - Prescripțiile vor urmări armonizarea construcției propuse cu cele existente din punct de vedere : ritmuri plin-gol, registre, regim de înălțime, detalii de arhitectura, tipul acoperirii si invelitorii, finisaje, gama coloristica, etc.
  - - Aspectul exterior al construcției se definește prin expresivitate arhitecturală, echilibru compozițional, finisaje, materiale de construcție, amenajări;
  - - Volumetria trebuie să fie echilibrată, corelată cu obiectivele vecine, dar nefiind înlăturată nici tratata subliniată în contrast;
  - - Nu se vor autoriza construcțiile al căror aspect exterior depreciază aspectul general al zonei.
  - - Fațadele laterale și posterioare ale clădirii trebuie tratate la același nivel calitativ cu cele principale și în armonie cu acestea. Culoarele folosite pentru acestea vor fi: alb, crem, culori pastelate. Se permit accente coloristice în procent de minim 5%
  - - Sunt interzise imitațiile stilistice.

Întocmit : consilier Nicolae M. CÂNĂ  
23.02.2023, 3 ex.

AVIZ AS : 002 / 22.02.2023

- - Materialele pentru finisaj exterior vor fi de bună calitate, cu rezistență mare în timp și specifice cadrului arhitectural de tip urban. Este interzisă utilizarea lor impropie. Lucrările tehnice (rețele, conducte, cutii de bransament, etc.) trebuie integrate în volumul construcției sau al împrejuririlor. Instalațiile de alimentare cu gaze naturale, energie electrică, precum și punctele de racord vor fi concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcției sau zonei înconjurătoare.
- - aspectul exterior al clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va ține seama de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor ce se vor edifica anterior cu care vor fi în relație de co-vizibilitate .
- - se va asigura o tratare similară a tuturor fațadelor aceleiași clădiri .
- - se va acorda atenție modului de tratare a acoperișurilor sau teraselor perceptibile într-o perspectivă descendentă din clădirile mai înalte
- - se vor folosi materiale de exterior de bună calitate.

c.3.3. Proprietatea asupra rețelelor edilitare - Articolul 29 din R.G.U. aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificările și completările ulterioare

- Rețelele de alimentare cu energie electrică, iluminat public, canalizare și apa sunt proprietatea publică, dacă legea nu dispune altfel.

Lucrările enumerate mai sus cu excepția bransamentelor, indiferent de modul de finanțare, intră în proprietatea publică.

- Indiferent de forma de finanțare și executare a rețelelor edilitare, realizarea lor se va face cu respectarea prevederilor legii calității în construcții, precum și a normativelor tehnice referitoare la categoriile de lucrări specifice.

#### c.4. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI ȘI ALE CONSTRUCȚIILOR .

##### c.4.1. Parcelarea

Nu se permit divizări ale lotului aferent locuinței colective.

c.4.2. Înălțimea construcțiilor - Articolul 31 din R.G.U aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificările și completările ulterioare.

- **IS / Lb - Rh max=S/D+P+5, H maxim = 23 m**

c.4.3. Aspectul exterior al construcțiilor - Articolul 32 din R.G.U. aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificările și completările ulterioare .

- - se interzice folosirea azbocimentului pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor.

c.4.4- Indicatorii urbanistici maximali propusi

- **POT max = 40%**

- **CUT max = 2,5**

#### c.5. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI .

c.5.1. Parcaje - Articolul 33 din R.G.U. aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificările și completările ulterioare - parcajele se vor dimensiona și dispune în afara circulațiilor publice conform normelor specifice și proiectelor de specialitate legal aprobate.

- numărul minim de locuri de parcare se va stabili în funcție de destinația clădirilor și va respecta prevederile Anexei 5 la RG.U.

-se va asigura minim 1,5 locuri de parcare pentru fiecare unitate locativă. Pentru fiecare apartament care va deservi o activitate liberală sau ca sediu administrativ se va amenaja suplimentar un loc de parcare

Funcțiunile comerciale sau de servicii vor avea asigurate locuri de parcare suplimentar .

**În urma ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din data de 22.02.2023, a fost avizat favorabil Planul Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și Regulamentul Local de Urbanism aferent acestuia.**

Întocmit : consilier Nicolae M. CĂNE  
23.02.2023, 3 ex.

AVIZ AS : 002 / 22.02.2023

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. 243 /29.03.2022 emis de Primăria Municipiului Ploiești.

*În perioada: 22.12.2022 – 05.01.2023, documentația de urbanism a fost supusă procedurii de informare și consultare a publicului.*

*Având în vedere Raportul privind informarea și consultarea publicului nr.301597 /24.02.2023, 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

.....