ROMANIA
JUDETUL PRAHOVA
PRIMARIA MUNICIPIULUI PLOIESTI

Nr. 308361 din 14-10-2025

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 1037 Din: 03 NOV. 2025

In scopul:

SCOPUL SPECIFICAT DE SOLICITANT IN CEREREA PENTRU EMITEREA CERTIFICATULUI DE URBANISM: INTOCMIRE SI AVIZARE PUZ - SCHIMBARE DESTINATIE FUNCTIONALA DIN L1b- SUBZONA LOCUINTE INDIVIDUALE SI CM1b-SUBZONA MIXTA DE LOCUINTE SI SERVICII COMPLEMENTARE, IN IS- ZONA COMERT SI SERVICII IN SCOPUL CONSTRUIRE MAGAZIN "PENNY" CE INCLUDE MAGAZIN CU PRODUSE DIN CARNE SI BRANZETURI, ALEI CAROSABILE, PIETONALE, PARCARE, ELEMENTE SEMNALISTICA, IMPREJMUIRE, MONTARE POST TRAFO, BRANSAMENTE UTILITATI SI ORGANIZARE DE SANTIER

Ca urmare cererii adresate de **SC REWE PROJEKTENTWICKLUNG ROMANIA SRL**,
cu domiciliul\sediul in judetul _____, localitatea _____,
satul -, sectorul -, cod postal -,
strada _____, nr. _____, bl. -,
sc. -, et. -, ap. -, tel./fax -, e-mail -,
inregistrata la nr. 308361 din 14-10-2025,

Pentru imobilul ---- teren si/sau constructii ---- situat in judetul Prahova, Municipiul Ploiesti,
satul -, sectorul -, cod postal: -,
strada RUDULUI, nr. 203-205, bl. -,
sc. -, et. -, ap. -, sau identificat prin: -;
in temeiul reglementarilor documentatiei de urbanism nr. 209 / 1999,
faza PUG aprobata prin Hotararile Consiliului Local nr. 209/1999 si 382/2009,
in temeiul reglementarilor documentatiei de urbanism nr. _____ / _____,
faza PUZ aprobata prin HCL nr. 112 / 27.03.2015 privind modificarea si prelungirea PUZ Zona Garii de Vest - artera de legatura Sud-Vest,

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

SE CERTIFICA:

1. REGIMUL JURIDIC

Terenul cu numarul cadastral 147245 cu suprafata de 5.229 mp este situat in intravilanul municipiului Ploiesti si este proprietate particulara a SC REWE PROJEKTENTWICKLUNG ROMANIA SRL conform Contractului de Vanzare autentificat cu nr.2193/19.12.2024 si Extrasului de Carte Funciara eliberat in baza cererii nr. 203479/07.10.2025.
Imobilul este situat partial in zona de protectie a infrastructurii feroviare si a pasajului de trecere peste calea ferata propus la 4 fire, precum si interdictie definiva de construire pe zona V4, conform PUZ aprobat prin HCL nr.112/27.03.2015.

2. REGIMUL ECONOMIC

Folosinta actuala a terenului: curti-constructii.
Destinatia stabilita prin PUZ:
Zona locuinte individuale P+1, P+2 si servicii complementare - partial.
Utilizari permise:
-locuinte individuale cu regim de inaltime maxim P+2; anexe gospodaresti cu regim de inaltime P;
Ulilizari permise cu conditionari:
-se admite mansardarea cladirilor existente, cu luarea in calculul coeficientului de utilizare a terenului a unei suprafetei desfasurate pentru nivelul mansardei de 60% din aria unui nivel curent; se admit functiuni comerciale, cu conditia ca

suprafata acestora sa nu depaseasca 250 mp ADC si nu genereze transporturi grele;
Utilizati interzise:
-functiuni comerciale si servicii profesionale care depasesc suprafata de 250 mp ADC, genereaza in trafic important de persoane si marfuri, care produc poluare si au program prelungit; activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incommode prin traficul generat; depozitare en-gros, depozitari de material refolosibile, platforme de precolectare a deseutilor urbane, statii de betoane, spalatorii chimice;
CM1 - subzona mixta
-CM1b-subzona mixta (locuinte si servicii complementare)- partial;
Utilizari permise: institutii, servicii si echipamente publice de nivel supramunicipal, municipal, de sector si de cartier;lacasuri de cult, sedii ale unor companii si firme, servicii pentru intreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare si alte servicii profesionale; comert cu amanuntul; depozitare mic-gros; hoteluri, agentii de turism, sport recreere, parcaje la sol si multietajate, locuinte cu partiu obisnuit, locuinte cu partiu special care includ spatii pentru profesiuni liberale.
Utilizari admise cu conditionari:
-toate cladirile vor avea parterul orientat spre strada functiuni care admit accesul publicului in mod permanent sau conform unui program de functionare specific, se admit activitati in care accesul publicului nu este liber numai cu conditia ca sa nu reprezinte mai mult de 30% din lunigimea strazii incluse in zona mixta;
-se interzice localizarea restaurantelor care comercializeaza bauturi alcoolice la o distanta mai mica de 100 metri de servicii si echipamente publice si de biserici;
- in zonele existente se admite conversia locuintelor in alte functiuni, cu conditia mentinerii ponderii locuintelor in proportie de minim 30%din ADC;
Utilizari interzise:
-activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat; constructii provizorii de orice natura; depozitare en gros; STATII DE INTRETINERE AUTO; curatatorii chimice; depozitari de materiale refolosibile; platforme de precolectare a deseurilor urbane; depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile si toxice; activitati care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice sau din institutiile publice
V4b-spatii verzi de protectie fata de infrastructura tehnica cu vegetatie inalta-partial;
Utilizari admise:
- interdictie definitiva de construire;
Utilizari interzise:
-se interzic orice interventii canre contravin legislatiei in vigoare;
-se interzic orice schimbari ale functiunilor spatiilor verzi publice si specializate;
-se interzice conversia grupurilor sanitare in spatii comerciale;
-se interzice localizarea tonetelor si tarabelor prin decuparea spatiilor plantate adiacente trotuarelor;
-se interzic orice amenajari care sa atraga locuitorii in spatiile de protectie fata de infrastructura tehnica reprezentata de circulatii majore si de retele de transport a energiei electrice si gazelor;
-se interzice taierea arborilor fara autorizatia autoritatii locale abilitate;
Destinatia stabilita prin PUG:
Inex-zona industrie nepoluanta-partial;
Utilizari permise :
- activitati industriale nepoluante, depozite si anexe industriale,spatii verzi, plantatii de protectie, circulatii, parcari ;
Utilizari interzise :
-locuinte si institutii publice,unitati economice poluante si care genereaza trafic intens; constructii pe parcele care nu indeplinesc conditiile de suprafata minima si front la strada.
Regimul fiscal este reglementat de Legea nr.227/2015 - Cod fiscal, cu modificarile si completarile ulterioare.
Terenul se incadreaza in zona valorica C, conform H.C.L. nr.553/2011 si H.C.L. nr.361/2012.

3. REGIMUL TEHNIC

UTR S-2;
-suprafata totala teren 5.229 mp, acces direct la strada Depoului si la strada Rudului;
-terenul ofera posibilitatea racordarii la utilitatile existente in zona;
-retragere minima obligatorie fata de axul strazilor Depoului si Rudului: 14 ml;

Terenul care intra sub incidenta PUZ Zona locuinte individuale
-regim de inaltime maxim P+2;
-cladirile se vor retrage de la aliniament cu munim 4 m pe strazi de categoria a III-a si 5 m pe strazi de categoria I si a II-a;
-retragere fata de limitele laterale ale parcelei: minim 3 ml;
-retragere fata de limita posterioara a parcelei: minim 5 ml;
-distanta intre cladirile amplasate pe aceeasi parcela: mimim 4 ml;
-stationarea autovehiculelor se permite numai in interiorul parcelei;
-locurile de parcare necesare obiectivului se vor dimensiona conform Anexei 5 la RGU, aprobat prin HG 525 / 1996,modificat si completat;
-imprejmuirile la strada vor avea 2,00 m din care un soclu opac, dublata de gard viu;
- gardurile spre limitele separative ale parcelelor vor fi opace cu inaltimi de maxim 2,50 metri.

CM1b-subzona mixta (locuinte si servicii complementare)
POT 40%, CUT 1,4 (pentru functiunea CM1b)
-retragere minima de la aliniament -5 ml
-regim de inaltime max. P+4
-terenul are acces la str. Depoului si are posibilitatea racordarii la utilitatile existente in zona
-distanta dintre cladiri trebuie sa fie mai mare sau cel putin egala cu inaltimea cladirii celei mai inalte, pentru a nu se umbri reciproc –conform O.M.S. nr. 536/1997, republicat
-cladirile publice se vor amplasa in regim continuu, retragerea fata de limitele posterioare va fi de minim jumatate din inaltimea la cornise, dar nu mai putin de 6 metri;
-cladirile vor respecta intre ele distante egale cu jumatate din inaltimea celei mai inalte; distanta se poate reduce la jumatate din inaltime, dar nu mai putin de 6 metri;
- se recomanda separarea terenurilor echipamentelor publice si bisericilor cu garduri transparente de 1,80 m inaltime din care 0,30m soclu opac, dublate de gard viu;
- spatiile comerciale si alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu bordure sau cu garduri vii si pot fi utilizate ca terase sau restaurante, cafenele, etc.

Terenul care intra sub incidenta PUG:
-regim de inaltime maxim P+2:
-distanta intre cladirile amplasate pe aceeasi parcela - minim 3 ml, pentru a permite intretinerea acestora, accesul mijloacelor de stingere a incendiilor, precum si a mijloacelor de salvare;
-distanta dintre cladirile amplasate pe parcele alaturate trebuie sa fie mai mare sau cel putin egala cu inaltimea cladirii celei mai inalte, pentru a nu se umbri reciproc (conform O.M.S. 536/1997, modificat si completat);
-retragere minima obligatorie fata de axul strazilor Depoului si Rudului: 14 ml;

Conform Ordonantei de Urgenta nr.114 din 17.10.2007 pentru modificarea si completarea O.U.G. 195 / 2005 privind protectia mediului, art.71:
"(1)Schimbarea destinatiei terenurilor amenajate cu spatii verzi si/sau prevazute ca atare in documentatiile de urbanism, reducerea suprafetelor acestora ori stramutarea lor este interzisa, indiferent de regimul juridic al acestora.
(2)Actele administrative sau juridice emise ori incheiate cu nerespectarea prevederilor alin.(1) sunt lovite de nulitate absoluta;

4. REGIMUL DE ACTUALIZARE
Orice modificare a reglementarilor urbanistice mentionate mai sus, se va realiza in conformitate cu prevederile Legii nr.350/2001, cu modificarile si completarile ulterioare.
Documentatia urbanistica PUZ si RLU este valabila pana la aprobarea actualizarii Planului Urbanistic General al Municipiului Ploiesti, conform HCL nr.86/28.02.2023.

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

ALTE SCOPURI - INTOCMIRE SI AVIZARE PUZ - SCHIMBARE DESTINATIE FUNCTIONALA DIN L1b- SUBZONA LOCUINTE INDIVIDUALE SI CM1b-SUBZONA MIXTA DE LOCUINTE SI SERVICII COMPLEMENTARE, IN IS- ZONA COMERT SI SERVICII IN SCOPUL CONSTRUIRE MAGAZIN "PENNY" CE INCLUDE MAGAZIN CU PRODUSE DIN CARNE SI BRANZETURI, ALEI CAROSABILE,

PIETONALE, PARCARE, ELEMENTE SEMNALISTICA, IMPREJMUIRE, MONTARE POST TRAFO, BRANSAMENTE UTILITATI SI ORGANIZARE DE SANTIER

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

4. OBLIGATII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

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

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

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

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

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

In aceste conditii:

Dupa primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligatia de a se prezenta la autoritatea competenta pentru protectia mediului in vederea evaluarii initiale a investitiei si stabilirii necesitatii evaluarii efectelor acesteia asupra mediului. In urma evaluarii initiale a investitiei se va emite actul administrativ al autoritatii competente pentru protectia mediului.
In situatia in care autoritatea competenta pentru protectia mediului stabileste necesitatea evaluarii efectelor investitiei asupra mediului, solicitantul are obligatia de a notifica acest fapt autoritatii administratiei publice competente cu privire la mentinerea cererii pentru autorizarea executarii lucrarilor de constructii.
In situatia in care, dupa emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derularii procedurii de evaluare a efectelor investitiei asupra mediului, solicitantul renunta la intentia de realizare a investitiei, acesta are obligatia de a notifica acest fapt autoritatii administratiei publice competente.

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

a) certificatul de urbanism;

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

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

☐ D.T.A.C. ☐ D.T.O.E. ☐ D.T.A.D.

d) avizele si acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:

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

☐ alimentare cu apa
☐ canalizare
☐ alimentare cu energie electrica
☐ alimentare cu energie termica
☐ gaze naturale
☐ telefonizare
☐ salubritate
☐ transport urban

Alte avize/acorduri
☐

d.2) avize si acorduri privind:

☐ securitatea la incendiu ☐ protectie civila ☐ sanatatea populatiei

d.3) avizele / acordurile specifice ale administratiei publice centrale si / sau ale serviciilor descentralizate ale acestora:
- POLITIA RUTIERA PLOIESTI

Intocmit: SAVU MARILENA - CONSILIER., 31-10-2025
Verificat: COCA-ELENA PATRASCU - SEF SERVICIU

- COMISIA MUNICIPALA PENTRU TRANSPORT SI SIGURANTA CIRCULATIEI
- *AVIZ CNCFR;*
-CONFORM PROCESULUI VERBAL NR.42 INCHEIAT IN DATA DE 21.10.2025 CU OCAZIA CONVOCARII COMISIEI DE EVALUARE SI AVIZARE URMATOARELE AVIZE RAMAN VALABILE: D.E.E. ROMANIA S.A.; APA NOVA PLOIESTI S.A.; DISTRIGAZ SUD RETELE S.A.; A.P.M. PRAHOVA;S.C. TCE S.A. PLOIESTI;

d.4) Studii de specialitate

AVIZ RASP PRIVIND PLANUL DE ELIMINARE A DESEURILOR PROVENITE DIN LUCRARI DE CONSTRUIRE SI DEMOLARI
AVIZ ARHITECT SEF
AVIZ DE OPORTUNITATE
Aviz C.T.A.T.U.
Plan pe suport topografic vizat de O.C.P.I. Prahova, conform Legii nr.350/2001, republicata - actualizat la zi;
STUDIU GEOTEHNIC - verificat pentru cerinta Af
STUDIU DE FUNDAMENTARE A ORGANIZARII CIRCULATIEI, PRECUM SI A ACCESELOR IN INCINTA

- documentatii de urbanism

Solicitare plan urbanistic zonal

d.4.1) avize si acorduri stabilite prin certificat de urbanism pentru PUD / PUZ:
- avize si acorduri privind utilitatile urbane si infrastructura

- ☑ alimentare cu apa
- ☑ canalizare
- ☑ alimentare cu energie electrica
- ☐ alimentare cu energie termica
- ☑ gaze naturale
- ☐ telefonizare
- ☐ salubritate
- ☑ transport urban

Alte avize / acorduri:

- avize si acorduri privind:

- ☑ securitatea la incendiu
- ☐ protectia civila
- ☑ sanatatea populatiei

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

f) dovada inregistrarii proiectului la Ordinul Arhitectilor din Romania (nu este cazul);
g) documentele de plata ale urmatoarelor taxe (copie):

TAXA R.U.R.
TAXA AVIZ CTATU la Studiu de oportunitate
TAXA AVIZ C.T.A.T.U

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

PRIMAR,
MIHAI-LAURENTIU POLITEANU

L.S.

ROMÂNIA MUNICIPIUL PLOIEȘTI 2 JUDEȚUL PRAHOVA

SECRETAR GENERAL,
LAURENȚIU DIȚ[illegible]J

ARHITECT SEF,
ANDREEA ROXANA PANDELE

DIRECTOR GENERAL ADJUNCT,
IOANA DESPA

Achitat taxa de 66,71 lei, conform chitantei nr. 82832 din 14-10-2025

31.10.2025

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

Intocmit: SAVU MARILENA - CONSILIER., 31-10-2025
Verificat: COCA-ELENA PATRASCU - SEF SERVICIU