

07-05-2026



**Primăria
Municipiului
Ploiești**

Numărul și data înregistrării solicitării

PMP nr. 303383/30.04.2026

Dogaru Ion și Dogaru Dumitra

[Redacted signature area]

Stimată doamnă/ Stimate domn,

Ca urmare a solicitării dumneavoastră înregistrată cu nr. 303383 din data de 30.04.2026 la Direcția Generală de Dezvoltare Urbană, din cadrul Primăriei Municipiului Ploiești, prin care solicitați emiterea Avizului Arhitectului Șef pentru documentația de urbanism - Plan Urbanistic Zonal – „SCHIMBARE ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ A TERENULUI CU NUMĂRUL CADASTRAL 146764, PENTRU CONSTRUIRE STAȚIE DE ALIMENTARE AUTOVEHICULE CU CARBURANT, UNITĂȚI INDUSTRIALE PENTRU PRODUCȚIE ȘI DEPOZITARE, ANEXE ADMINISTRATIVE, ANEXE TEHNICE, CIRCULAȚII CAROSABILE ȘI PIETONALE, PARCĂRI, ÎMPREJMUIRE, BRANȘAMENTE, SEMNALISTICĂ ȘI AMENAJARE SPAȚII VERZI PLANTATE”, pentru imobilul situat în municipiul Ploiești, Centura de Vest (DN1), T 45, P 639/1, nr. cadastral 146764, prin prezenta vă înaintăm Avizul nr. 002/06.05.2026 al Arhitectului Șef al municipiului Ploiești.

Cu considerație,

Andreea Roxana PANDELE,
ARHITECT ȘEF

[Redacted signature area]



DISPECERAT: +4 0244 984

T +4 0244 516 699 I +4 0244 595 063

A Piața Eroilor nr. 1A, Municipiul Ploiești, Județul Prahova, România, Cod Poștal 10006

E registratura@ploiesti.ro I W www.ploiesti.ro



ROMÂNIA
JUDEȚUL PRAHOVA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI PLOIEȘTI
Arhitect Șef

Ca urmare a cererii adresate de către Dogaru Ion și Dogaru Dumitra cu domiciliul situat în [REDACTED] județul Prahova, înregistrată cu nr. 303383/30.04.2026, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ

Nr. 002 din 06.05.2026

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

„SCHIMBARE ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ A TERENULUI CU NUMĂRUL CADASTRAL 146764, PENTRU CONSTRUIRE STAȚIE DE ALIMENTARE AUTOVEHICULE CU CARBURANT, UNITĂȚI INDUSTRIALE PENTRU PRODUCȚIE ȘI DEPOZITARE, ANEXE ADMINISTRATIVE, ANEXE TEHNICE, CIRCULAȚII CAROSABILE ȘI PIETONALE, PARCĂRI, ÎMPREJMUIRE, BRANȘAMENTE, SEMNALISTICĂ ȘI AMENAJARE SPAȚII VERZI PLANTATE”,

generat de imobilul situat în municipiul Ploiești, Centura de Vest (DN1), T 45, P 639/1, nr. cadastral 146764,

INIȚIATORI: DOGARU Ion și DOGARU Dumitra

PROIECTANT: S.C. HUNANEST S.R.L.--urb. VLĂDESCU Dorin, specialist cu drept de semnătură R.U.R.

S studiată=112070 mp (este delimitată conform planșei reglementări urbanistice);

S reglementată=49223 mp (nr. cadastral 146764).

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

- la Nord- proprietatea municipiului Ploiești -drumul de exploatare De 652.
- la Sud – proprietate privată persoană fizică;
- la Est –domeniul public al statului- conducta de transport gaze;
- la Vest – domeniul public al statului – Centura de Vest (DN 1).
- Zona reglementată este delimitată conform planșelor de încadrare în zonă, încadrare în PUZ, situație existentă, reglementări urbanistice și respectiv planului topografic vizat O.C.P.I Prahova.

Prevederi P.U.Z. și R.L.U. Cartier Mitică Apostol aprobat cu HCL 405/30.10.2015 de prelungire a valabilității, pentru zona reglementată:

Zona A-parțial-constituie nucleul funcțional principal al dezvoltării propuse prin acest PUZ;

Zona A2 - zonă activități productive și comercializare cu amănuntul (cuprinde activități productive pe linii sau procese de asamblare, pe serii sau unicate, ale unui volum redus de mărfuri, comercializare cu amănuntul, desfășurate în clădiri cu spații interioare deschise, ce permit utilizarea flexibilă a spațiului și cu suprafețe cuprinse între 2500-4500 mp ADC);

- regim de construire = izolat
- funcțiuni predominante: activități productive nepoluante;

- funcțiuni complementare: activități de comerț, circulații, parcaje, spații verzi, scuaruri;
- regimul de înălțime maxim: P + 1E;
- Înălțimea maximă: 11 m;
- POT max = 30%
- CUT max = 3,3;
- retragerea minimă față de axul drumului propus prin PUZ, paralel cu DN1 = 14,5 m;
- retragerile de la aliniament spre străzile perimetrale și interioare sunt de minim 15 m pentru toate categoriile de străzi;
- retrageri minime față de limite laterale = 15 m;
- retrageri minime față de limitele posterioare = 15 m.

Zona V, respectiv V3 - parțial - zona fâșii plantate de protecție față de infrastructura tehnică și rutieră, zona verde pe care nu se poate construi.

Conform PUZ cartier Mitică Apostol, imobilul este afectat de realizarea autostrăzii București-Brașov, de realizarea unui drum public secundar, paralel cu autostrada, de realizarea unor bretele de circulație propuse prin PUZ, precum și de lărgirea drumului de exploatare existent în partea de nord a parcelei – DE 652.

De asemenea, terenul este situat parțial în zona de protecție față de infrastructura tehnică majoră.

Prevederi P.U.Z :

1) Zona de activități mixte - activități comerciale, servicii tehnice, profesionale, servicii colective și personale, hoteluri și restaurante

ISc - subzona servicii comerciale:

- regim de construire = izolat;
- funcțiuni predominante: instituții și servicii de interes general;
- funcțiuni complementare: spații verzi amenajate, accese carosabile și pietonale, parcaje, garaje, rețele tehnico-edilitare și construcții aferente.
H max. propus = 8 m*, Regim maxim de înălțime: P+1E. Se admite construirea de nivele subterane.

**Excepție fac mijloacele de publicitate au un sistem propriu de susținere în raport cu pământul (ex: indicatoare publicitare fixate prin stâlpi și alte asemenea) și vor avea înălțimea maximă de 20m față de CTN (cota terenului natural).*

- POT = 85%;
- CUT = 1,0;
- retragerea minimă față de aliniament: 25m față de aliniamentul propus al drumului național DN 1 (E 60), respectiv, 45m față de axul existent și menținut al drumului național DN 1 (E 60); 2m față de aliniamentul propus al podului propus prin P.U.Z.-ul „Cartier Mitică Apostol” peste drumul național DN 1 (E 60).
- retragere minimă față de limitele laterale: 5 m față de limita laterală spre Sud a parcelei, conform planșei reglementări urbanistice;
Excepție fac mijloacele de publicitate care au un sistem propriu de susținere în raport cu pământul (ex: indicatoare publicitare fixate prin stâlpi și alte asemenea), anexe tehnice pentru branșare la utilități și construcții tip casă poartă, care pot fi amplasate în zona de retragere față de aliniament.
- retragere minimă față de limita posterioară: 0 m (față de limita de demarcație față de zona fâșii plantate de protecție), conform planșei reglementări urbanistice;
- circulații și accese: accesul carosabil și pietonal se va realiza din Centura de vest (DN1) prin amenajarea benzilor de accelerare și decelerare, conform studiului de fundamentare a circulației și a planșei reglementări urbanistice.

- echiparea tehnico – edilitară :
 - alimentarea cu apă se va realiza respectând normele de protecție a mediului în cadrul unui sistem individual, prin sursă de alimentare cu apă subterană – foraj, ce va fi amplasat în incinta proprietății;
 - evacuarea apelor uzate menajere vor fi evacuate în bazine vidanjabile etanșe, ce vor fi amplasate în incinta obiectivului. Ulterior, apele uzate menajere vor fi evacuate în rețeaua publică, în momentul extinderii acesteia în zona studiată prin P.U.Z.
 - canalizarea pluvială: apele pluviale provenite de pe platformele betonate vor fi trecute prin două separatoare de hidrocarburi, apoi vor fi colectate în două bazine de retenție. Apele pluviale de pe acoperișuri vor fi evacuate liber, la teren.
 - alimentarea cu energie electrică se va face prin conectarea postului trafo ce se va construi în incintă la rețeaua electrică din zonă. Posibilitatea, modul și locul de racordare la rețeaua electrică din zonă se va face în baza unui studiu de soluție comandat de beneficiar la regia care furnizează energie electrică în zonă. Clădirile din incintă vor fi alimentate din acest post trafo;
 - alimentarea cu gaze naturale: se va realiza un racord la rețeaua de distribuție existentă în zonă, aflată la o distanță aproximativă de 260 m față de terenul reglementat.
- spații verzi: suprafețele de teren neconstruite și neocupate de accese, trotuare de gardă, etc. vor fi amenajate ca spații verzi, min. 5% din suprafața totală a terenului.
- parcaje: conform R.G.U. aprobat prin HGR nr. 525/1996 pentru construcțiile comerciale vor fi prevazute locuri de parcare pentru clienți, după cum urmează:
 - un loc de parcare la 200 mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități de până la 400 mp;
 - un loc de parcare la 100 mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități de 400-600 mp;
 - un loc de parcare la 50 mp suprafață desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de 600-2.000 mp;
 - un loc de parcare la 40 mp suprafață desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de peste 2.000 mp.

Pentru restaurante va fi prevazut câte un loc de parcare la 5-10 locuri la masă.

La acestea se vor adăuga spațiile de parcare sau garare a vehiculelor proprii, care pot fi amplasate independent de parcajele clienților.

2) ZONĂ INDUSTRIE NEPOLUANTĂ MICĂ ȘI MANUFACTURIERĂ

ID – subzona unități industriale și de depozitare

- regim de construire = izolat
- funcțiuni predominante: unități industriale de producție și servicii nepoluate, depozite;
- funcțiuni complementare: dotări și servicii aferente funcțiunii dominante de unități industriale de producție și depozitare: birouri, zone de comercializare; rețele tehnico-edilitare; accese pietonale și carosabile; spații plantate amenajate: perdele de protecție.
- H max. propus = 20 m; Regim maxim de înălțime: P+2E. Se admite construirea de nivele subterane.
- POT = 60%;
- CUT = 1,2;
- retragerea minimă față de aliniament: **5m** față de aliniamentul propus al străzii și bretelelor de coborâre/urcare pe podul propuse prin P.U.Z.-ul „Cartier Mitică Apostol”.
Excepție fac mijloacele de publicitate care au un sistem propriu de susținere în raport cu pământul (ex: indicatoare publicitare fixate prin stâlpi și alte asemenea), anexe tehnice pentru branșare la utilități și construcții tip casă poartă, care pot fi amplasate în zona de retragere față de aliniament.

- retragere minimă față de limitele laterale: 15 m față de limita laterală spre Sud a parcelei, conform planșei reglementări urbanistice;
- retragere minimă față de limita posterioară: 0 m (față de limita de demarcație față de zona fâșii plantate de protecție), conform planșei reglementări urbanistice;
Excepție fac mijloacele de publicitate care au un sistem propriu de susținere în raport cu pământul (ex: indicatoare publicitare fixate prin stâlpi și alte asemenea), anexe tehnice pentru branșare la utilități și construcții tip casă poartă, care pot fi amplasate în zona de retragere față de limitele laterale și posterioară.
- spații verzi: pentru construcțiile industriale vor fi prevăzute spații verzi și aliniamente cu rol de protecție, în funcție de categoria acestora, dar nu mai puțin de 20% din suprafața totală a terenului.
- parcaje: în funcție de specificul activității, se vor realiza parcaje după cum urmează:
 - activități desfășurate pe o suprafață de 10-100mp, un loc de parcare la 25mp;
 - activități desfășurate pe o suprafață de 100-1000mp, un loc de parcare la 150mp;
 - activități desfășurate pe o suprafață mai mare de 1000mp, un loc de parcare la 100mp;
 Pentru construcțiile ce înglobează spații cu diferite destinații (ex: unități industriale cu spații de servicii aferente) vor fi luate în considerare cerințele de parcaje ale funcțiunii ce prevede un număr mai mare de locuri de parcare.

3) ZONA FÂȘIILOR PLANTATE DE PROTECȚIE FAȚĂ DE INFRASTRUCTURA TEHNICĂ

- **V3 –subzona fâșii plantate de protecție față de infrastructurile tehnice și rutieră.**

4) ZONA STRĂZILOR

- **CCr – subzona căi de comunicație rutieră.**

Pentru realizarea tramei stradale propuse prin P.U.Z.-ul „Cartier Mitică Apostol”, din terenul reglementat se rezervă o suprafață de 13808mp, ce se propune a fi trecută în domeniul public al municipiului Ploiești.

Terenul se află în zona de protecție a sitului arheologic „Tumulul de la Ploiești - Cartier Mitică Apostol” regăsit în Repertoriul Arheologic Național cu codul RAN 130543.46. Se va face supraveghere arheologică pentru lucrările ce vor afecta solul în timpul lucrărilor de construire, în conformitate cu prevederile O.G. nr. 43/2000 privind protecția patrimoniului arheologic și declararea unor situri arheologice ca zone de interes național.

În urma ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din data de 23.04.2026, a fost avizat favorabil Planul Urbanistic Zonal (P.U.Z.).

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. 668 din 29.07.2025, emis de Primăria municipiului Ploiești.

În perioada: 04.12.2025 – 18.12.2025, documentația de urbanism a fost supusă procedurii de informare și consultare a publicului.

Având în vedere Raportul privind informarea și consultarea publicului nr. 309441/12.02.2026, 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, Lucrărilor Publice și Administrației, 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), pentru preluarea în Observatorul Teritorial Național.

ROMANIA
ARHITECT-ŞEF
Andreea Roxana PANDELE
[Redacted Signature]
CONSILIUL LOCAL PLOIEȘTI