

07-05-2026



**Primăria
Municipiului
Ploiești**

Numărul și data înregistrării solicitării

PMP nr. 302216/23.03.2026

Dogaru Ion și Dogaru Dumitra

Stimată doamnă/ Stimate domn,

Ca urmare a solicitării dumneavoastră înregistrată cu nr. 302216 din data de 23.03.2026 la Direcția Generală de Dezvoltare Urbană, din cadrul Primăriei Municipiului Ploiești, prin care solicitați emiterea punctului de vedere al Comisiei Tehnice de Amenajarea Teritoriului și Urbanism a municipiului Ploiești, 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 Punctul de vedere nr. 002/23.04.2026 al Comisiei Tehnice de Amenajarea Teritoriului și Urbanism a municipiului Ploiești.

Cu considerație,

Andreea Roxana PANDELE,
ARHITECT ȘEF



DISPECERAT: +4 0244 984

T: +4 0244 516 699 | +4 0244 595 063

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

E: registratura@ploiesti.ro | W: www.ploiesti.ro



ROMÂNIA
JUDEȚUL PRAHOVA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI PLOIEȘTI

COMISIA TEHNICĂ DE AMENAJARE A TERITORIULUI ȘI URBANISM
constituită conform H.C.L. Ploiești nr. 694/16.12.2025

PUNCT DE VEDERE
Nr. 002 din 23.04.2026

DOCUMENTAȚIE:

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,,

AMPLASAMENT: Mun. Ploiești, Centura de Vest (DN1), T 45, P 639/1, nr.cadastral 146764,

INIȚIATORI: DOGARU Ion și DOGARU Dumitra

ELABORATOR: S.C. HUNANEST S.R.L.- urb. VLĂDESCU Dorin, atestat RUR.

Documentația înregistrată la Direcția Generală de Dezvoltare Urbană cuprinde:

- a) piese scrise: memoriu tehnic, Regulament local de urbanism aferent PUZ
- b) piese desenate: 9 planșe
- c) alte documente:
 - a. Certificat de urbanism: 668/ 29.07.2025, cu valabilitate 24 de luni de la data emiterii;
 - b. Acte de proprietate: Contract de vânzare - cumpărare autentificat sub nr. _____ la Biroul Notarului Public Ivan _____ și a Extras de Carte Funciară eliberat de OCPI Prahova ca urmare a cererii nr. 241618/18.11.2025.
 - c. Avize/acorduri/studii solicitate prin Certificat de urbanism:
 - Aviz preliminar CNAIR – aviz nr. 15/151788/76 din 06.06.2024;
 - Aviz de oportunitate nr. 002 din 05.06.2025;
 - Aviz CONPET S.A. – nr. 35175/21.08.2025;
 - Aviz Distrigaz Sud Rețele – nr. 76866-321.295.695/28.08.2025;
 - Notificare DSP nr.477/01.09.2025;
 - Aviz Distribuție Energie Electrică România – nr. 3010250800453/16.09.2025;
 - Aviz TERMO Ploiești S.R.L. nr. 12501514/22.09.2025;
 - Decizie Direcția Județeană pentru Mediu Prahova nr. 82/17620/22.12.2025
 - Aviz Apa Nova Ploiești nr. 213/ 24.09.2025;

- Aviz Administrația Națională APELE ROMÂNE (A.B.A. BUZĂU – IALOMIȚA) nr. 3371/15.10.2025;
- Aviz Poliția Municipiului Ploiești – Biroul rutier nr. 1110317/26.10.2025;
- Aviz Comisia Municipală pentru Transport și Siguranța Circulației – PMP 21007/10.11.2025;
- Aviz Transgaz nr. 17164/444/03.03.2026;
- Aviz Direcția Județeană pentru Cultură Prahova nr. 45/U/12.03.2026;
- Punct de vedere Muzeul Județean de Istorie și Arheologie Prahova nr. 805/20.02.2026;
- Studiu geotehnic verificat la cerința Af (dr. Ing. Florica Stroia);
- Plan pe suport topografic vizat de O.C.P.I. Prahova, semnat digital;
- Studiu de fundamentarea organizării circulației, precum și a acceselor în incintă;
- Studiu de circulație;
- Studiu fundamentare echipare tehnico- edilitară (plan precordonare rețele).
- Taxă aviz C.T.A.T.U.: în valoare de 628 lei, achitată conform O.P. – CARPATI INVEST S.R.L.;
- d. Taxă R.U.R.: în valoare de 1588 lei, conform facturii nr. 1039424 din 31.03.2025;

Alte documente: -

REGLEMENTĂRI EXISTENTE:

Folosința actuală a terenului: arabil.

Destinația stabilită prin PUZ Cartier Mitică Apostol aprobat cu HCL 405/30.10.2015 de prelungire a valabilității:

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);

Indicatorii urbanistici maximali:

POT max. 30%, CUT max.3.3 – pentru zona A.

- Suprafața totală teren 49223 mp, acces direct la centura de Vest (DN1) și la DE 652 (Nord);
- Suprafață totală teren reglementat: 49223 mp;
- Terenul oferă posibilitatea racordării la utilitățile existente în zonă;
- Parcela construibilă din punct de vedere al dimensiunilor;
- Retrageri min. obligatorie față de axul drumului propus prin PUZ, paralel cu DN1:14,54 ml;

Caracteristici ale parcelelor:

- Pentru funcțiunile principale care dau caracterul zonei (A2-producție) sunt considerate construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:
 - au front la stradă de min. 55ml și suprafață min. a parcelei de 5000 mp.
 - Pentru funcțiunile complementare admise în zona A sunt considerate construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții: au front la stradă de min. 20ml și suprafață min. a parcelei de 500 mp;

Regim de construire:

- Se va construi în regim izolat;

Amplasarea clădirilor față de aliniament:

- Retragerile de la aliniament spre străzile perimetrale și interioare sunt în mod obligatoriu de min. 15m, pe toate categoriile de străzi;

Retrageri față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor:

- în toate cazurile, retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi de min. 15m; retragerile față de limitele laterale ale parcelei vor fi de min. 15m;

Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă:

- distanța între clădirilor de pe aceeași parcelă va fi de min. 10m;

Înălțimea max. a clădirilor: 11m;

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.

REGLEMENTĂRI PROPUSE:

Prin prezenta documentație urbanistică P.U.Z., în vederea construirii obiectivelor propuse: stație de alimentare autovehicule cu carburant, unități industriale pentru producție și depozitare, anexe administrative, anexe tehnice, circulații carosabile și pietonale, parcuri, împrejurimi, bransamente, semnalistică și amenajare spații verzi plantate, se propune schimbarea zonării funcționale din zonă A2-activități 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 2500-4500mp ADC) în zonă industrie nepoluantă mică și manufacturieră, subzona ID - unități de producție și respectiv schimbare din zona căi de comunicație (fost traseu autostradă) în zona de activități mixte - activități comerciale, servicii tehnice, profesionale, servicii colective și personale, hoteluri și restaurante, subzona ISc – servicii comerciale. Se menține zona V3- fâșii plantate de protecție față de infrastructurile tehnică și rutieră și zona căi de comunicație rutieră din PUZ Cartier Mitică Apostol.

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. Situl arheologic este amplasat la cca. 250m sud-est de cartierul Mitică Apostol, la est de centura orașului. Este un tumul aplatizat cu înălțimea de cca. 0,70m și 40m în diametru. 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.

Traseul viitoarei Autostrăzi A3 București – Brașov reglementat prin P.U.Z.-ul Cartier „Mitică Apostol” a fost modificat de către Compania Națională de Administrare a Infrastructurii Rutiere S.A.

Destinația propusă a terenului:

1) ZONA DE ACTIVITĂȚI MIXTE - ACTIVITĂȚI COMERCIALE, SERVICII TEHNICE, PROFESIONALE, SERVICII COLECTIVE ȘI PERSONALE, HOTELURI ȘI RESTAURANTE,

- **ISc – subzonă servicii comerciale**

Edificabilul propus va respecta următoarele retrageri:

- 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).
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. și respectiv în zona de retragere față de limitele laterale și posterioară.
- 5m față de limita laterală de proprietate dinspre Sud;
- 0m față de limita de demarcație față de zona fâșii plantate de protecție față de infrastructurile tehnică și rutieră.

Indicatorii urbanistici maximali propuși:

P.O.T. max. = 85%; C.U.T. max. = 1,0.

Regim maxim de înălțime – P+1E, H.maxim construcții = 8m*. 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).

Parcaje:

Locurile de parcare se vor dimensiona conform Normativului de proiectare P132/93.

Conform R.G.U. aprobat prin HGR nr. 525/1996 pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute 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 prevăzut 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.

Spații verzi și plantate:

Spațiile libere vizibile din circulațiile publice se tratează ca grădini de fațadă.

Spațiile neconstruite și neocupate de accese, trotuare de gardă etc. se înierbează și se plantează.

În incintă vor fi prevăzute spații verzi și plantate, cu rol decorativ și de agrement, în exteriorul clădirii sau în curți interioare de minim 5% din suprafața totală a terenului.

2) ZONĂ INDUSTRIE NEPOLUANTĂ MICĂ ȘI MANUFACTURIERĂ

- **ID – subzona unități industriale și de depozitare.**

Edificabilul propus va respecta următoarele retrageri:

- **5m** față de aliniamentul propus al străzii și bretelelor de coborâre/urcare pe podul propuse prin P.U.Z.-ul „Cartier Mitică Apostol”.

Retragerile minime față de limitele laterale și limita posterioară de proprietate:

- **15m** față de limita laterală de proprietate dinspre Sud;
- **0m** față de limita de demarcație față de zona fâșii plantate de protecție față de infrastructurile tehnică și rutieră.
- 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.

Indicatorii urbanistici maximali propuși:

- POT – 60%; CUT – 1,2.
- Regim de înălțime propus – P+2E. Se admite construirea de nivele subterane.
- H max. construcții – 20m.

Parcaje:

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform prevederilor Normativului P 132-93.

În cazul construcțiilor industriale vor fi prevăzute parcaje în funcție de specificul activității, 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.

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.

3) ZONA FÂȘIILOR PLANTATE DE PROTECȚIE FAȚĂ DE INFRASTRUCTURA TEHNICĂ

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

Indicatorii urbanistici maximali propuși:

POT, CUT-Nu e cazul.

Alei carosabile și pietonale se permit cu obligația ca suprafața cumulată a acestor obiective să fie de 10% din suprafața totală a spațiului verde.

Regim de înălțime propus –nu e cazul.

H max. – nu e cazul.

Spații verzi și plantate:

Vor fi prevăzute spații verzi și plantate în procent minim de 90% din suprafața terenului.

4) ZONA STRĂZILOR

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

Indicatorii urbanistici maximali propuși:

POT, CUT -Nu e cazul.

Regim de înălțime propus – nu e cazul.

Suprafață min. spații verzi – 11,11%.

Accesul carosabil și pietonal se va realiza din Centura de vest (DN1) prin amenajarea benzilor de accelerare și decelerare. Amenajarea accesului cu benzile de decelerare și accelerare se încadrează în profilul drumului național și nu afectează proprietăți private.

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.

Utilitățile vor fi asigurate astfel:

- alimentarea cu energie electrică a obiectivului se va realiza 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;
- pentru alimentarea cu gaze naturale a obiectivului se va realiza un racord la rețeaua de distribuție existentă în zonă, aflată la o distanță aproximativă de 260m față de terenul reglementat. Noul branșament va fi echipat corespunzător cu stație de măsurare și reglare a gazelor. Noua instalație de utilizare va fi proiectată raportat la cerințele viitoarei investiții;
- 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. Alimentarea cu apă pentru stingerea incendiilor se va face din sursă proprie. Ulterior, alimentarea cu apă se va face din rețeaua publică, în momentul extinderii acesteia în zona studiată prin P.U.Z.
- canalizarea menajeră: apele 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.
- pentru telecomunicații vor fi folosite rețelele GSM existente în zonă, nefiind necesară realizarea unui racord la rețeaua de telefonie fixă existentă.

În urma analizei, în ședința din data de 23.04.2026, Comisia Tehnică de Amenajare a Teritoriului și Urbanism acordă:

PUNCT DE VEDERE FAVORABIL

pentru

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”, Municipiul Ploiești, T 45, P 639/1, nr.cadastral 146764.

Având: „13” - voturi „pentru”
„0” - voturi „împotrivă”
„0” - voturi pentru amânare
„2” - abțineri
„3” - absențe

Arhitectul Șef nu votează.

PREȘEDINTE,
PRIMAR,
Mihai-Laurențiu POLITEANU



VICEPREȘEDINTE,
ARHITECT-ȘEF,
Andreea Roxana PANDELE



DIRECTOR GENERAL ADJ. D.G.D.U.,
Nicolae Marius CANE

