



**Planul Urbanistic Zonal**  
**Pentru rectificare erori materiale survenite prin**  
**P.U.Z. ”Zona Garii de Vest - artera de legatura Sud-Vest”**  
**( H.C.L. 384/24.11.2009 modificata prin H.C.L.112/27.03.2015)**  
**In vederea construirii unui ansamblu de cladiri de birouri**  
**”LIBERTATII BUSINESS CENTER”**  
**D+P+2E+Et. tehnic retras**

**A - Borderou piese scrise**

- 1. MEMORIU GENERAL P.U.Z. – PENTRU RECTIFICARE ERORI MATERIALE SURVENITE PRIN P.U.Z. „ ZONA Garii de Vest –artera de legatura Sud-Vest” (H.C.L.384/24.11.2009 MODIFICATA PRIN H.C.L.112/27.03.2015) , IN VEDEREA CONSTRUIRII UNUI ANSAMBLU DE CLADIRI DE BIROURI „LIBERTATII BUSINESS CENTER” –D+P+2E+ETAJ TEHNIC RETRAS, (STR. LIBERTATII F.N., SOS. VESTULUI - GARA DE VEST, TARLA 65, PARCELA A156, PLOIESTI, jud. PRAHOVA)**
- 2. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM P.U.Z. – PENTRU RECTIFICARE ERORI MATERIALE SURVENITE PRIN P.U.Z. „ ZONA Garii de Vest –artera de legatura Sud-Vest” (H.C.L.384/24.11.2009 MODIFICATA PRIN H.C.L.112/27.03.2015) , IN VEDEREA CONSTRUIRII UNUI ANSAMBLU DE CLADIRI DE BIROURI „LIBERTATII BUSINESS CENTER” –D+P+2E+ETAJ TEHNIC RETRAS, (STR. LIBERTATII F.N., SOS. VESTULUI - GARA DE VEST, TARLA 65, PARCELA A156, PLOIESTI, jud. PRAHOVA)**

**B - Borderou piese desenate**

- |                |   |
|----------------|---|
| <b>U.01.</b>   | Plan incadrae in oras/zona              |
| <b>U.02.</b>   | Situatia existenta                      |
| <b>U.02.-1</b> | Situatia existenta-analiza spatii verzi |
| <b>U.03.</b>   | Reglementari – zonificare functionala   |
| <b>U.04.</b>   | Echipare edilitara                      |
| <b>U.05.</b>   | Regim juridic                           |
| <b>U.06.</b>   | Reglementari - Propunere posibila       |

## **A. 1. MEMORIU GENERAL URBANISM**

**PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU:**  
**Pentru rectificare erori materiale survenite prin**  
**P.U.Z."Zona Garii de Vest- artera de legatura Sud-Vest"**  
**(H.C.L. 384/24.11.2009 modificata prin H.C.L.112/27.03.2015)**  
**In vederea construirii unui ansamblu de cladiri de birouri**  
**"LIBERTATII BUSINESS CENTER"**  
**D+P+2E+Et. tehnic retras**

**STR. LIBERTATII F.N., SOS. VESTULUI - GARA DE VEST, TARLA 65, PARCELA**  
**A156, PLOIESTI, jud. PRAHOVA**

### **A.1.1. Date de recunoastere a documentatiei:**

**Beneficiar:**

**S.C. LIBERTATII BUSINESS CENTER S.R.L.**

**BUCURESTI, sectorul 1, Sos. BUCURESTI-PLOIESTI, Nr. 19-20,**  
**Baneasa Business Center, Tronson II, etaj 6, biroul 6.1.I**

**Proiectant: S.C. ARHICON S.R.L.**

- Intocmit: Arh. Doru C. Covrig**
- Desenat: Urb. Andrei POPESCU**
- Verificat: Arh. Doru C. Covrig**

### A.1.2. – Obiectivul lucrării:

**Rectificare erori materiale survenite prin P.U.Z. "Zona Garii de Vest- artera de legatura Sud-Vest"( H.C.L. 384/24.11.2009 modificata prin H.C.L.112/27.03.2015) in vederea construirii unui ansamblu de cladiri de birouri "LIBERTATII BUSINESS CENTER", D+P+2E+Et. tehnic retras pentru zona Garii de Vest cuprinsa intre strada Libertatii, strada Domnisorii (piata din dreptul garii), zona C.F. si magazinul Carrefour (fost Billa).**

Suprafata P.U.Z.:

***S<sub>P.U.Z.</sub> = 34943,11 mp***

Suprafata terenului care a generat P.U.Z.:

***S<sub>teren</sub> = 10261,00 mp***

Funcțiunea propusa:

***Servicii si echipamente de interes local, municipal si supramunicipal;  
Birouri***

Propunere de mod de utilizare (maxim) a terenului ce a generat P.U.Z.:

***POT = 80%***

***CUT = 2,4 mp ADC / mp teren***

**ISTORIC AMPLASAMENT STUDIAT pentru zona Garii de Vest cuprinsa intre strada Libertatii, strada Domnisorii (piata din dreptul garii), zona C.F. si magazinul Carrefour (fost Billa):**

- Terenurile care au generat documentatia P.U.Z. situate in municipiul Ploiesti, strada Libertatii, tarlăua 65, parcela 156 si parcela 156/2 ,avand categoria de folosinta „curti-constructii” si identificate cu numarul cadastral 130862 [teren intravilan in suprafata de **9.474mp** (din acte), respectiv **10.261mp** (din masuratorile cadastrale)] si numarul cadstral 130863 (teren intravilan in suprafata de **456mp**) au fost dobandite in proprietate de catre S.C. LIBERTATII BUSINESS CENTER S.R.L. prin cumparare de la S.C. BANEASA INVESTITII IMOBILIARE S.R.L. in anul 2019 (conform contractului de vanzare–cumparare autentificat sub nr.1302 din data de 20.09.2019).
- Terenurile mai sus descrise au rezultat in urma dezmembrarii de catre S.C. BANEASA INVESTITII IMOBILIARE S.R.L. a terenului in suprafata totala de **9.930mp (9.474+456mp)** identificat cu numarul cadastral 4303, inscris in CF nr. 3388 a loc. Ploiesti, jud.Prahova, conform actului de dezmembrare autentificat sub nr.1043 / 16.06.2010.
- Terenul nedezmembrat a fost dobandit de catre S.C. BANEASA INVESTITII IMOBILIARE S.R.L. in anul 2007 conform contractului de dare in plata autentificat sub nr.1369 / 08.05.2007, incheiat cu debitorul S.C. HEIN ROMANIA S.A..

- S.C. HEIN ROMANIA S.A. a dobandit dreptul de proprietate asupra terenului in suprafata de **35.000mp** din care face parte si terenul in suprafata de **9.930mp** mai sus mentionat, prin schimb de la Consiliul Local al Municipiului Ploiesti in anul 1999, conform contractului de schimb autentificat sub nr. 1813 / 25.03.1999 si intabulat in cartea funciara nr. 3388 a loc. Ploiesti.
- Din terenul in suprafata de **35.000mp** a fost instrainata o parcela in suprafata de **19.780mp** catre S.C. BILLA CONSTRUCT S.R.L. in baza contractului de vanzare-cumparare autentificat sub numarul 1400 / 25.04.1999 .  
Restul suprafetei de **15.220mp.** apartinand S.C. HEIN ROMANIA S.A. a fost distribuita in doua parcele (o parcela cu suprafata de **5290mp** si o parcela cu suprafata de **9.930mp** – parcela care a generat acest P.U.Z.).  
Pe terenul apartinand S.C. BILLA CONSTRUCT S.R.L. au fost edificate cladirea comerciala BILLA si cladirea comerciala ALTEX.  
Parcela cu suprafata de **5290mp** a fost instrainata catre S.C. LIDL ROMANIA S.A. si pe ea s-a realizat un magazin.
- Consiliul Local al Municipiului Ploiesti a dobandit dreptul de proprietate asupra terenului in suprafata de **48.300mp** (cuprins intre strada Marasesti, strada Libertatii, strada Domnitori – piata Garii de vest si calea ferata) din care face parte si terenul de **35.000mp** de la S.C. CERES S.A. Ploiesti, in baza procesului verbal de predare-primire din 16.10.1996.  
Terenul in suprafata de **13.300mp** ramas in proprietatea Consiliului Local al Municipiului Ploiesti a fost parcelat pe baza unui PUZ aprobat prin H.C.L. 140 / 2008 si a fost instrainat prin vanzare catre diversi cumparatori – persoane fizice sau juridice.  
Toate parcelele au fost intabulate avand categoria de folosinta „curti-constructii”.  
Pe unele din aceste parcele au fost realizate intre timp documentatii de autorizare constructii (trei parcele - proprietata privata avand cladiri edificate, iar o parcela apartinand Municipiului Ploiesti are proiect autorizat).
- S.C. CERES S.A. Ploiesti a preluat terenul odata cu patrimoniul fostului I.A.S. Ploiesti prin transformarea acestuia in societate comerciala conform Legii nr. 15/1990 (conform nota privind situatia juridica a terenului nr. 049287/15.10.1998 a Directiei de Urbanism, Amenajarea Teritoriului si Cadastru – Serviciul de Cadastru din Primaria Ploiesti).
- Asa cum rezulta din istoricul miscarii terenurilor din zona, mare parte dintre acestea au fost intabulate in cartea funciara inca din anul 1999.  
**Toate terenurile cuprinse in zona de studiu sunt terenuri proprietate particulara, intabulate in acest moment, avand categoria de folosinta „curti-constructii”.**
- In anul 1999 a fost aprobat Planul Urbanistic General al Municipiului Ploiesti prin HCL nr. 209/1999 si 382//1999.
- In P.U.G. Municipiul Ploiesti, pe terenurile din zona erau prevazute in categoria I.S. – institutii si servicii / I.S.C.X. – institutii si servicii cu functiuni complexe.
- In anul 2003 a fost incheiat contractul pentru realizarea P.U.Z. „Zona Garii de Vest - Artera de legatura Sud-Vest”, documentatia - partea scrisa si desenata fiind data cu anul 2004.

P.U.Z. „Zona Garii de Vest - Artera de legatura Sud-Vest” a fost aprobat prin H.C.L. 384/2009.

Desi scopul P.U.Z. a fost sa instituie reglementari urbanistice pentru zona Garii de Vest si pentru artera de legatura Sud-Vest, zona de studiu a fost extinsa si asupra terenurilor cuprinse intre strada Domnitori, strada Libertatii, zona C.F. pana aproape de terenul proprietate BILLA (dar fara sa-l atinga – cca. 24.000 mp)

Extinderea zonei de studiu a fost realizata fara un suport cadastral si topografic real, desi toate parcelele din respectiva zona erau in acel moment inscrise in CF.

Zona de studiu extinsa mentionata cuprindea doar o parte din terenul identificat cu numarul cadastral **130862** si nu cuprindea numarul cadastral **130863** in proprietatea S.C. BANEASA INVESTITII IMOBILIARE S.R.L la momentul realizarii documentatiei P.U.Z..

In zona de studiu extinsa au fost instituite o serie de reglementari fara sa se tina cont de planul parcelar, de regimul de proprietate si de categoria de folosinta a terenurilor respective, astfel:

In documentatia desenata (plansa de reglementari – unitati teritoriale de referinta):

- au fost propuse o serie de artere afectand o parte din parcele existente;
- au fost propuse o serie de spatii verzi notate cu V1, V2, V3, ZPP;
- toate propunerile de reglmentari pentru zona respectiva nu sunt insotite de indicatii dimensionale pentru delimitarea zonelor;

Pentru zona extinsa de studiu au fost propuse urmatoarele:

- o zona V2 si o zona V1 ce bordeaza strada Libertatii,
- o zona V3 ce bordeaza latura spre piata Garii de Vest,
- o zona ZPP care bordeaza toata zona spre CF,
- o zona V1 ce bordeaza limita zonei de studiu spre BILLA,
- o zona V2 care bordeaza toata zona spre CF.

In documentatia desenata (plansa de reglementari –zonificare functionala):

- au fost propuse o serie de artere afectand o parte din parcele existente;
- au fost propuse o serie de spatii verzi, dar care nu corespund ca denumiri, descriere, dispunere cu cele din plansa de reglementari – unitati teritoriale de referinta;
- toate propunerile de reglmentari pentru zona respectiva nu sunt insotite de indicatii dimensionale pentru delimitarea zonelor;

Pentru zona extinsa de studiu au fost propuse urmatoarele:

- o zona verde care bordeaza strada Libertatii definita in legenda grafica ca o zona de fasii plantate publice inclusiv circulatii (vegetatie medie si inalta) si o zona parcuri, gradini publice, scuaruri urbane plantate (vegetatie joasa si medie);
- o zona verde care bordeaza latura spre piata Garii de Vest definita in legenda grafica ca o zona cu trasee si platforme pietonale insotite de scuaruri, plantatii ornamentale, etc.
- o zona verde care bordeaza toata zona spre CF definita in legenda grafica ca o ca o zona de fasii plantate publice inclusiv circulatii (vegetatie medie si inalta) si o zona cu trasee si platforme pietonale insotite de scuaruri, plantatii ornamentale etc.;

-o zona verde care bordeaza limita zonei de studiu spre BILLA definita in legenda grafica ca o zona de fasii plantate publice inclusiv circulatii (vegetatie medie si inalta) si o zona parcuri, gradini publice, scuaruri urbane plantate (vegetatie joasa si medie);

Din analiza planselor de reglementari – unitati functionale de referinta si zonificare functionala, se observa neconcordanța acestora in ceea ce priveste dispunerea si descrierea spatiilor verzi.

In documentatia scrisa (regulamentul de urbanism) au fost reglementate zonele verzi V1, V2 ,V3 astfel:

-V1- parcuri, gradini, scuaruri urbane plantate cu vegetatie joasa si medie.

P.O.T. max. cu constructii, circulatii, platforme =15%

C.U.T. max. =0.2mpADC/mp TEREN

-V2- trasee si platforme pietonale insotite de scuaruri plantati ornamentale etc.

P.O.T. max. cu constructii, circulatii, platforme =15%

C.U.T. max. =0.2mpADC/mp TEREN

-V3 –fasii plantate publice inclusiv circulatii pietonale cu vegetatie medie si inalta

P.O.T. = conform normelor specifice in vigoare

C.U.T. = conform normelor specifice in vigoare

Zona cu indicativul ZZP care aparea in plansa de reglementari – unitati teritoriale de referinta nu se mai regaseste in reglementarile din regulamentul de urbanism.

In conformitate cu prevederile acestei zone, pe parcela identificata cu numarul cadastral **130862**, au fost propuse urmatoarele:

-o zona V2 si o zona V1 ce bordeaza strada Libertatii cu o latime de cca. 34m fata de limita strazii;

Aceasta zona intra pe o adancime de cca. 28m peste limita de proprietate spre strada Libertatii;

-o zona V1 ce se afla dispusa pe latura terenului spre numarul cadastral **130863**, la o distanta de cca. 4m fata de limita de proprietate;

-o zona ZPP ce bordeaza latura spre CF avand o latime de cca. 40m.

Aceasta zona nu este reglementata in partea scrisa si nu se regaseste nici in partea desinata (reglementari –zonificare functionala);

-o zona V2 ce bordeaza latura spre CF avand o latime de cca. 4m.

Prin P.U.Z aprobat prin H.C.L. nr. 112 din 27.03.2015 privind modificarea si prelungirea Planului Urbanistic Zonal „Zona Garii de Vest - Artera de legatura Sud-Vest” au fost mentinute in continuare reglementari urbanistice (putin modificate fata de P.U.Z. anterior), asupra terenurilor cuprinse intre strada Domnisorii, strada Libertatii, zona C.F. pana aproape de terenul proprietate BILLA.

Zona de studiu extinsa a fost realizata tot fara un suport topografic real desi toate parcelele erau in acel moment inscrise in CF.

Zona de studiu extinsa mentionata cuprindea doar o parte din terenul identificat cu numarul cadastral **130862** si nu cuprindea numarul cadastral

**130863** in proprietatea S.C. BANEASA INVESTITII IMOBILIARE S.R.L la momentul realizarii documentatiei PUZ .

In documentatia desenata - plansa de reglementari-unitati teritoriale de referinta nu a fost actualizata (de fapt nu exista);

In documentatia desenata (plansa de reglementari-zonificare functionala)

- au fost propuse o serie de artere afectand o parte din parcele;
- au fost propuse o serie de spatii verzi;
- toate propunerile de reglmentari pentru zona respectiva nu sunt insotite de indicatii dimensionale pentru delimitarea zonelor;

Pentru zona extinsa de studiu au fost propuse urmatoarele:

- o zona verde ce bordeaza strada Libertatii pana in limita zonei CB1 (cca. 21m din axul strazii) definita in legenda grafica ca o zona cu parcuri, gradini publice, scuaruri urbane plantate (vegetatie joasa si medie);
- o zona verde care bordeaza latura spre piata Garii de Vest definita in legenda grafica ca o zona cu trasee si platforme pietonale insotite de scuaruri, plantatii ornamentale etc.;
- o zona verde care bordeaza toata zona spre CF definita in legenda grafica ca o ca o zona cu trasee si platforme pietonale insotite de scuaruri, plantatii ornamentale etc..

In documentatia scrisa (se preia regulamentul de urbanism de la P.U.Z. - 2009)

Au fost reglementate zonele verzi V1, V2, V3.

-V1- parcuri, gradini, scuaruri urbane plantate cu vegetatie joasa si medie.

P.O.T. max. cu constructii, circulatii, platforme =15%

C.U.T. max. =0.2mpADC/mp TEREN

-V2- trasee si platforme pietonale insotite de scuaruri plantatii ornamentale etc.

P.O.T. max. cu constructii, circulatii, platforme =15%

C.U.T. max. =0.2mpADC/mp TEREN

-V3 – fasii plantate publice, inclusiv circulatii pietonale cu vegetatie medie si inalta.

P.O.T. =conform normelor specifice in vigoare

C.U.T. =conform normelor specifice in vigoare

In conformitate cu prevederile acestei zone, pe parcela identificata cu numarul cadastral **130862** au fost propuse urmatoarele:

-s-a instituit o retragere a edificabiluiui de 21 m fata de axul strazii Libertatii;

-o zona verde (se poate asimila cu V1) ce bordeaza strada Libertatii cu o latime de cca. 9,7m fata de limita trotuarului existent;

Aceasta zona intra pe o adancime de cca. 5,7m peste limita de proprietate a parcelei spre strada Libertatii;

-o zona verde (se poate asimila cu V2 sau cu ZPP) ce bordeaza latura spre CF avand o latime de cca. 40m. Aceasta zona nu este reglementata in partea

scrisa si nu se regaseste nici in partea desenata (reglementari unitati teritoriale de referinta sau in reglementari zonificare functionala);

- In documentatia P.U.Z. cu H.C.L. 384/2009 modificata prin H.C.L. 112/2015 exista diferente intre partea desenata si cea scrisa in sensul ca nu pentru toate zonele indicate pe planse exista reglementari scrise (de exemplu V1, V2, V3, ZPP). De asemenea, reprezentarile grafice din documentatia desenata (plansele reglementari unitati teritoriale de referinta si reglementari zonificare functionala) nu sunt conforme cu reglementarile din partea scrisa;

In consecinta, terenurile apartin categoriei „curti-constructii” anterior anului 2000, toate notarile cu V1, V2, V3, ZPP facute in documentatiile P.U.Z. mai sus mentionate nu pot fi luate in considerare.

In Legea 24/2007 (republicata, actualizata), privind reglementarea si administrarea spatiilor verzi in intravilanul localitatilor, Art. 18 stipuleaza ca ”terenurile inscrise in cartea funciara ca fiind in categoria curti –constructii, terenuri ce se afla in proprietatea privata a persoanelor fizice sau juridice, nu pot fi inventariate sau declarate ca spatii verzi, in sensul legii, decat dupa indeplinirea procedurii de expropriere conform legislatiei in domeniu”

De asemenea, prevederile legii 135/2014 sunt urmatoarele:

Articolul II

”(9) Terenurile inscrise in cartea funciara ca fiind in categoria curti-constructii, terenurile ce se afla in proprietatea privata a persoanelor fizice sau juridice, nu pot fi inventariate sau declarate ca spatii verzi, in sensul legii, decat dupa indeplinirea procedurii de expropriere conform legislatiei in domeniu.

### **A.1.3. – Obiective:**

Planul urbanistic zonal se elaboreaza in scopul indreptarii unor erori materiale produse odata cu aprobarea P.U.Z. „Zona Garii de Vest - Artera de legatura Sud-Vest” (H.C.L. 384/2009 modificata prin H.C.L. 112/2015), avand ca beneficiar Municipiul Ploiesti.

Avand ca reper plansa care insoteste H.C.L. 384/2009, respectiv H.C.L. 112/2015 (vezi INCADRARE IN ORAS/ZONA– plansa U01), erorile materiale care necesita indreptare sunt:

- Inlaturarea **drumului** cu latime de 8 m figurat paralel cu cel existent (pentru acces la magazinul Carrefour) si care nu a fost reprezentat conform realitatii;
- Punerea in acord cu situatia reala („**curti-constructii**”) si cu cadrul legal (**Legea 24/2007, Legea 135/2014, H.G.525/1997 Regulamentul General de Urbanism**) a zonelor reglementate prin Regulamentele aferente P.U.Z. „Zona Garii de Vest - Artera de legatura Sud-Vest” (H.C.L. 384/2009 modificata prin H.C.L. 112/2015).

Deoarece toate aceste sarcini afecteaza si alte imobile in afara de cel al beneficiarului (S.C. LIBERTATII BUSINESS CENTER S.R.L., nr. cad. 130862), se propune ca si celelalte proprietati private invecinate sa beneficieze de degrevarea de sarcinile impuse, respectiv de noile reglementari rezultate.

- Pe terenul care a generat P.U.Z. urmeaza sa se construiasca un ansamblu de cladiri de birouri D+P+2E+Et. tehnic retras. Imobilul apartine S.C. LIBERTATII BUSINESS CENTER S.R.L. si are suprafata masurata de 10.261 mp.

Prin prezenta documentatie se propune:

- Detalierea P.U.G. Municipiul Ploiesti, H.C.L. 209/1999 si P.U.Z. „Zona Garii de Vest - Artera de legatura Sud-Vest” (H.C.L. 384/2009 modificata prin H.C.L.



112/2015) in zona Piata Garii de Vest, strada Domnitori, strada Libertatii, zona CF si terenul aferent magazinului Carrefour (fost Billa);

- Determinarea modului de utilizare a terenurilor – detalierea zonificarii functionale, incadrarea in unitati teritoriale de referinta,
- Stabilirea in mod coerent a conditionarilor viitoare de construire, de acces si de circulatii auto si pietonale pentru zona studiata;
- Indreptarea unor erori materiale produse prin instituirea unor servituti si reglementari pe proprietati private (mentionate anterior in istoricul terenurilor cuprinse in limita zonei de studiu aferenta acestei documentatii P.U.Z.);
- Stabilirea modului de integrare in ambientul zonei a functiunilor propuse;
- Stabilirea conditiilor generale de amplasare la nivel de REGULAMENT a unui ansamblu de cladiri de birouri pe parcela ce a generat prezenta documentatie.

Pe loturile de acompaniament analizate in documentatie se propun functiuni compatibile cu prevederile P.U.G. Ploiesti, H.C.L. 209/1999 si P.U.Z. „Zona Garii de Vest - Artera de legatura Sud-Vest” (H.C.L. 384/2009 modificata prin H.C.L. 112/2015).

- **Incadrarea in zona**

- Din punct de vedere functional, cf. P.U.G.Ploiesti, H.C.L. 209/1999, zona este amplasata in intravilanul orasului, in proximitatea Garii de Vest, intre strada Libertatii, strada Domnitori (piata din dreptul garii), zona C.F. si magazinul Carrefour (fost Billa), fiind prevazuta in categoria I.S. – institutii si servicii / I.S.C.X. – institutii si servicii cu functiuni complexe.

Majoritatea parcelelor din zona studiata nu sunt utilizate in prezent, doar pe cateva dintre terenuri existand constructii.

Lotul care a generat documentatia este incadrat de strada Libertatii la nord-est, proprietati private la sud-est, Gara de vest si zona aferenta la sud-vest si teren proprietate privata Carrefour si drum de servitute la nord-vest.

#### **A.1.4. - Analiza situatiei existente**

Lotul care a generat documentatia are o suprafata (conform masuratorilor) de:

S.lot = <b>10261,00mp.</b>
----------------------------

si nr. cad. 130862, proprietate a S.C. LIBERTATII BUSINESS CENTER S.R.L., iar in prezent este neconstruit. In proprietatea beneficiarului se afla si jumatate din drumul de acces catre Billa, nr. cad. 130863, S=456mp, cu drept de servitute de trecere pentru persoane si vehicule in favoarea lotului proprietate a S.C. BILLA INVEST CONSTRUCT S.R.L..

Terenurile propuse spre reglementare alaturi de cel care a generat documentatia au acces din str. Libertatii / trotuarul pietei garii / intrarea Sperantei si sunt situate in partea de S-E a acestuia:

- nr. cad. 122479, S=333mp,
- nr. cad. 11915, S=476mp,
- nr. cad. 122654, S=320mp,
- nr. cad. 121571, S=455mp, P.U.Z. Sediul baptist, H.C.L. 140/2008,
- nr. cad. 130607, S=692mp,
- nr. cad. 135060, S=2651mp,

- nr. cad. 135540, S=1030mp,
- nr. cad. 135541, S=2419mp, P.U.D. Centru medical ambulatoriu, H.C.L. 210/2014,
- nr. cad. 144039, S=1774mp, proiect al municipalitatii aflat in derulare,
- nr. cad. 137486, S=1260mp,
- teren S=11mp, proprietate aflata in continuarea terenului cu nr. cad. 122479 (primul din prezenta lista).

Zona de studiu cuprinde:

- magazinul Carrefour, nr. cad. teren 128725, la nord-vest,
- zona C.F., la sud-vest,
- strada Libertatii, la nord-est,
- piata Garii de Vest cu trotuar si zona de intoarcere a caii de rulare pentru tramvai, nr. cad. 144268, respectiv 144231, la sud-est.

#### • **Fond construit**

Terenul este situat in intravilanul Municipiului Ploiesti, intr-o zona urbana in plina dezvoltare.

In partea de sud-est a terenului se gaseste un nod important de circulatii, aferent Garii de Vest.

In partea de nord-vest s-a dezvoltat o zona comerciala importanta (*hypermarket* Carrefour in imediata vecinatate, magazinele Altex, Lidl, WestMall) si un pod rutier care trece peste calea ferata si asigura legatura cu soseaua de centura a orasului.

Catre partea de nord se dezvolta o zona de locuire colectiva cu regimul de inaltime P+4+M.

Terenul in studiu este compus din mai multe parcele variabile ca suprafata. Pe unele parcele aflate in partea de sud-est au fost dezvoltate in timp noi functiuni precum biserica (Biserica - sediu baptist „Elim”), service auto si centru medical.

#### • **Regim juridic**

Pentru imobilele propuse pentru reglementare, regimul juridic este dupa cum urmeaza:

- proprietate privata a beneficiarului S.C. „LIBERTATII BUSINESS CENTER” S.R.L.

S = <b>10261,00</b> mp.
-------------------------

Terenurile din proximitate sunt proprietate privata a persoanelor fizice sau juridice, inclusiv ale administratiei locale a municipiului Ploiesti.

Circulatiile existente in acest moment in zona sunt incadrate in proprietatea publica a administratiei locale, iar drumul de servitute pe terenurile Carrefour si S.C. „LIBERTATII BUSINESS CENTER” S.R.L. (la vest) ramane in proprietate privata.

#### • **Rețele edilitare**

Au fost obtinute urmatoarele avize favorabile :

1. AVIZ APA NOVA PLOIESTI 433/2019
2. AVIZ RASP nr. 497/22.11.2019
3. AVIZ ELECTRICA MUNTENIA SUD nr. 63344/26.11.2019, respectiv 24/2020
4. AVIZ DISTRIGAZ SUD nr. 314586015/26.11.2019

5. AVIZ TELEKOM nr. 100/05/02/02/01/03/B/PH/0709 DIN 04.12.2019
6. AVIZ SNCFR 6/5/116 DIN 21.01.2020
7. AVIZ COMISIA MUNICIPALA PENTRU TRANSPORT SI SIGURANTA CIRCULATIEI BMTU / 14.02.2020
8. AVIZ POLITIA MUNICIPIULUI PLOIESTI, BIROUL RUTIER, nr.575038/06.02.2020

- **Circulatii**

Pentru terenul care a generat documentatia, accesul pietonal si carosabil se poate face din strada Libertatii la nord si din drum de servitute la vest.

Pentru celelalte terenuri propuse spre reglementare, accesul se poate realiza din str. Libertatii, intrarea Sperantei, sau din zona pietei garii, dupa caz.

- **Elemente de mediu pentru P.U.Z.**

Datorita functiunii obiectivului propus, nu sunt evidentiata probleme de mediu.

#### **A.1.4. - Reglementari:**

- **Functiuni**

Conform P.U.G. Ploiesti, H.C.L. 209/1999, lotul este reglementat ca fiind teren constructibil, incadrat in categoria I.S. – institutii si servicii / I.S.C.X.–institutii si servicii cu functiuni complexe.

Conform P.U.Z. „Zona Garii de Vest - Artera de legatura Sud-Vest” (H.C.L. 384/2009 modificata prin H.C.L. 112/2015), terenul care a generat P.U.Z. este incadrat in zona **CB - CB1** – ZONA DE SERVICII SI ECHIPAMENTE DE INTERES LOCAL, MUNICIPAL SI SUPRAMUNICIPAL CU REGIM DE INALTIME P+2E.

Pe terenul care a generat documentatia se prevede dezvoltarea unui ansamblu de cladiri cu functiunea de birouri.

Pe parcelele adiacente terenului care a generat documentatia se pot dezvolta functiunile conform unitatii teritoriale de referinta CB –CB1 .

Functiunile solicitate nu modifica prevederile P.U.G. Municipiul Ploiesti, H.C.L. 209/1999 si P.U.Z. „Zona Garii de Vest - Artera de legatura Sud-Vest” (H.C.L. 384/2009 modificata prin H.C.L. 112/2015) pentru zona (**CB - CB1**).

Documentatia acestui P.U.Z. va reglementa inasa instituirea fara respectarea dreptului de proprietate a spatiului verde pe parcele private .

In urma noilor reglementari, zona verde definita in regulamentul acestui P.U.Z. (zona V1, paralela cu strada Libertatii - parcuri, gradini publice, scuaruri urbane plantate cu vegetatie joasa si medie - si zona V2, paralela cu piata Garii de Vest - trasee si platforme pietonale insotite de scuaruri si plantatii ornamentale etc. - care se regasesc si in reglementarile P.U.Z. aprobat cu H.C.L. 384/2009 si H.C.L. 112/2015) se va dezvolta numai in limita parcelelor apartinand domeniului public sau domeniului privat al C.L. al Municipiului Ploiesti, fara a se suprapune cu limitele parcelelor proprietate privata inscrise in C.F., curti-constructii.

Se solicita aprobarea realizarii unui ansamblu de birouri care sa rezolve reglementarea si dezvoltarea zonei, conform cerintelor autoritatii locale, cat si a

beneficiarului acestei documentatii (S.C. LIBERTATII BUSINESS CENTER S.R.L.), in vederea edificarii unor constructii cu caracter definitiv.

Prin actuala documentatie se doreste si reglementarea circulatiilor nedetaliata in documentatiile anterioare, stabilirea unui mod coerent de construire si utilizare pentru loturile propuse spre reglementare si rectificarea disfunctionalitatilor constatate (redate si in paginile anterioare).

- **Regim juridic si obiective de utilitate publica**

Prezentul P.U.Z. nu prevede modificari ale regimului juridic al terenurilor.

- **Mod de utilizare al terenului:**

**Pe lotul care a generat documentatia P.U.Z. se solicita urmatorul mod de utilizare al terenului**

---

CB-1

POT max = **80%**

CUT max = **2,4** mp ADC/mp teren

Rh.max. = **D+P+2E+Etaj tehnic retras**

**Hmax. = 18.20 m** (fata de cota drum 162.60=-1.90m)

Suprafata spatiului verde = conf. HG 525 / 1996

**Pe loturile de acompaniament analizate in P.U.Z. se solicita urmatorul mod de utilizare al terenului.**

---

CB-1\*

POT max = **80%**

CUT max = **2,4** mp ADC/mp teren

Rh.max. = **P+ 2-6E**

**Hmax. = 18.20 m** (fata de cota drum)

Suprafata spatiului verde = conf. HG 525 / 1996

- **Retrageri fata de aliniamente si limite de proprietate:**

In zona propusa spre reglementare retragerile vor fi dupa cum urmeaza:

Pentru terenul ce a generat documentatia:

- pentru partea de nord-est, zona invecinata cu strada Libertatii (intre Piata Garii de Vest si limita studiului – terenurile Carrefour), limita zonei edificabile va fi retrasa cu **21.00 m** fata de axul strazii Libertatii;
- pentru partea de nord-vest, zona drumului de servitute din strada Libertatii si limita studiului (terenurile Carrefour), limita zonei edificabile va fi retrasa cu **8.50 m** fata de axul drumului de servitute (la vest);
- pentru partea de sud-est a parcelei, limita zonei edificabile va fi retrasa cu **5.00 m** fata de limita de proprietate;
- pentru partea de sud-vest a parcelei, aflata in vecinatatea zonei C.F., limita zonei edificabile va fi retrasa cu **6.00 m** fata de limita de proprietate;

Pentru loturile de acompanient de pe Intrarea Sperantei:

- pentru zona cuprinsa intre strada Libertatii, Piata Garii de Vest si limita studiului – terenurile Carrefour, limita zonei edificabile catre strada Libertatii va fi retrasa cu **21.00 m** fata de axul strazii Libertatii;
- pentru zona Intrarii Sperantei (din strada Libertatii), limita zonei edificabile catre Intrarea Sperantei va fi retrasa cu **7.75 m** fata de axul drumului;
- pentru partile laterale si spatele parcelelor, limita zonei edificabile va fi retrasa cu **3.00 m** fata de limita de proprietate;
- pentru parcelele aflate in vecinatatea zonei C.F., limita zonei edificabile va fi retrasa cu **6.00 m** fata de limita de proprietate;
- pentru parcelele aflate in vecinatatea zonei V2 (trotuar piata gara), limita zonei edificabile va fi retrasa cu **6.00 m** fata de limita de proprietate;

- **Spatii plantate (spatii verzi amenajate)**

Spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate cu arbori. Se recomanda, din considerente ecologice si de economisire a cheltuielilor de intretinere de la buget, utilizarea speciilor locale adaptate conditiilor climatice si favorabile faunei antropofile specifice.

- **Accese si parcaje**

Parcajele se vor amenaja doar in interiorul parcelelor, in garaje amenajate la subsol si la nivelul terenului, parcare pe spatii publice fiind interzisa conform regulamentului local de urbanism.

---



Intocmit,  
Arh. Doru C. Covrig