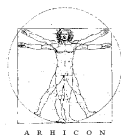


PROIECTANT : S.C. ARHICON s.r.l.  
Bucuresti, str. Popa Savu, nr.52, sector 1  
Fax 021.269.33.34, tel. 0744672725  
J40/8574/94, C.F. RO 5718738



BENEFICIAR S.C. „LIBERTATII BUSINESS CENTER” SRL  
BUCURESTI, Sectorul 1, Soseaua BUCURESTI-PLOIESTI, Nr. 19-20, Baneasa  
Business Center, Tronson II, etaj 6, biroul 6.1.1.  
PROIECT NR. 01/2020 –IMOBIL DE BIROURI „LIBERTATII BUSINESS CENTER” –  
PLOIESTI, STR. LIBERTATII, T65-A156, JUD. PRAHOVA

## **STUDIU DE OPORTUNITATE** **LIBERTATII BUSINESS CENTER**

### **A - Borderou piese scrise**

**1. MEMORIU GENERAL S.O. – LIBERTATII BUSINESS CENTER,  
STR LIBERTATII, SOS VESTULUI-GARA DE VEST, TARLA 65, PARCELA A156,  
PLOIESTI, jud. PRAHOVA**

### **B - Borderou piese desenate**

- U.01.** Plan încadrare în oraș/zonă
- U.02.** Analiza situatiei existente
- U.03.** Reglementări – zonificare funcțională
- U.04.** Reglementări - echipare edilitară
- U.05.** Reglementări - regim juridic
- U.06.** Reglementări - Propunere posibila

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

### **STUDIU DE OPORTUNITATE PENTRU:**

**P.U.Z. - CONSTRUIRE ANSAMBLU CLADIRI DE BIROURI  
„LIBERTATII BUSINESS CENTER”,  
D+P+2E+Et. tehnic retras  
STR LIBERTATII, SOS VESTULUI-GARA DE VEST, TARLA 65, PARCELA A156,  
PLOIESTI, jud. PRAHOVA**

#### **A.1.1. Date de recunoaștere a documentației:**

**Beneficiar:**

**S.C. „LIBERTATII BUSINESS CENTER” SRL**

**BUCURESTI, sectorul 1, Soseaua 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. – Obiectul lucrării:

*Rectificare pentru zona Garii de Vest cuprinsa intre strada Libertatii, strada Domnitori (piata din dreptul garii), zona C.F. si magazinul Carrefour (fost Billa) a documentatiei 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 vederea **CONSTRUIRII UNUI ANSAMBLU CLADIRI DE BIROURI „LIBERTATII BUSINESS CENTER”, D+P+2E+Et.Tehnic retras.***

Suprafata PUZ:

**$S_{PUZ} = 34943,11 \text{ mp}$**

Suprafata terenului care a generat PUZ:

**$S_{teren} = 10261,00 \text{ mp}$**

Funcțiunea propusa:

***Birouri***

Propunere de mod de utilizare (maxim) al terenului ce a generat PUZ:

**$POT = 80\%$**

**$CUT = 2,4 \text{ mp ADC} / \text{mp teren}$**

### A.1.3. – Obiective:

Studiul de Oportunitate 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 plansele care insotesc 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 metri figurat paralel cu cel existent (pentru acces la magazinul Carrefour) si care nu a fost reprezentat conform realitatii;
- Diminuarea conform realitatii si a cadrului legal (nu s-a declarat obiectiv de utilitate publica si nu s-au facut despagubirile necesare) a zonelor notate cu V (V1, V3) si desfiintarea zonei notate cu ZPP, respectiv cu „Trasee si platforme pietonale insotite de scuaruri, plantatii ornamentale, etc.”.

Deoarece toate acestea 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 toate aceste sarcini, respectiv de noile reglementari rezultate.

- Pe terenul care a generat P.U.Z. urmeaza sa se construiasca etapizat (trei faze) 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.

Prezenta documentație își propune:

- Să detalieze P.U.G. Municipiul Ploiesti, H.C.L. 209/1999 și P.U.Z. „Zona Gării de Vest - artera de legătură Sud-Vest”, (H.C.L. 384/2009, modificată prin H.C.L. 112/2015) și a fost necesară datorită dorinței beneficiarului acestei documentații de urbanism de a edifica noi construcții;
- Determinarea modului de utilizare a terenurilor – detalierea zonificării funcționale, determinarea condițiilor de acces și circulații;
- Indreptarea unor erorilor materiale produse prin instituirea unor servituti și reglementări pe proprietăți private și menționate anterior;
- Stabilirea modului de integrare în ambientul zonei a funcțiunilor propuse;
- Prin Studiul de oportunitate și P.U.Z. se vor stabili în mod coerent viitoarele condiții de construire pentru zona, cu determinarea modului de utilizare a terenurilor, detalierea zonificării funcționale, a condițiilor de acces și circulații, stabilirea modului de integrare în ambientul zonei a funcțiunilor propuse etc..
- De asemenea se urmărește stabilirea condițiilor generale de amplasare la nivel de REGULAMENT a unui ansamblu de clădiri de birouri pe parcela ce a generat prezenta documentație.

Prin documentație se propune de asemenea stabilirea condițiilor generale de amplasare la nivel de REGULAMENT a unui ansamblu de clădiri de birouri pe parcela ce a generat documentația.

Pe loturile de acompaniament analizate în documentație se propun funcțiuni compatibile cu prevederile P.U.G. Municipiul Ploiesti, H.C.L. 209/1999 și P.U.Z. „Zona Gării de Vest - artera de legătură Sud-Vest”, (H.C.L. 384/2009, modificată prin H.C.L. 112/2015).

- **Încadrarea în zonă**

Din punct de vedere funcțional, cf. P.U.G. Municipiul Ploiesti, H.C.L. 209/1999, zona este amplasată în intravilanul orașului PLOIEȘTI, în proximitatea Gării de vest, între strada Libertății, strada Domnitori (piața din dreptul gării), zona C.F. și magazinul Carrefour (fost Billa), majoritatea parcelelor din zona studiată nefiind utilizate în prezent, doar câteva dintre terenuri fiind construite.

Lotul care a generat documentația este încadrat de strada Libertății la nord, proprietăți private la est, Gara de vest și zona aferentă la sud și teren proprietate privată Carrefour și drum servitute la vest.

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

Lotul care a generat documentația are o suprafață (conform măsurătorilor) de:

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

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

Terenuri propuse spre reglementare alături de terenul care a generat documentația, toate aflate la est fata de acesta:

- 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 municipaliții aflat în derulare,
- nr. cad. 137486, S=1260mp,
- teren S=11mp, proprietate aflată în continuarea terenului cu nr. cad. 122479 (primul din prezenta listă).

Zona de studiu cuprinde:

- magazinul Carrefour, nr. cad. teren 128725, la vest,
- zona C.F., la sud,
- strada Libertății, la nord,
- piața Gării de Vest cu trotuar și zona de întoarcere a căii de rulare pentru tramvai, nr. cad. 144268, respectiv 144231, la est.

#### • **Fond construit**

Terenul este situat în intravilanul Municipiului Ploiești, într-o zonă urbană în plină dezvoltare.

În partea de est a parcelei se găsește un nod important de circulație, aferent Gării de Vest, iar către vest, supermarketul Carrefour (funcțiune comercială) reprezintă un alt obiectiv important al zonei (după acesta se află un magazin Altex, un magazin Lidl, podul care trece peste calea ferată cu legătura către soseaua de centură, magazinul WestMall. Către partea de nord se dezvoltă o zonă de locuire colectivă cu regimul de înălțime la strada de P+3+M.

Pe parcelele aparute pe zona de est s-au dezvoltat noi funcțiuni: biserica (Biserica baptista „Elim”) și centru medical.

#### • **Regim juridic**

Pentru imobilele propuse pentru reglementare, regimul juridic este după cum urmează:

- proprietate privată a beneficiarului S.C. „LIBERTĂȚII BUSINESS CENTER” SRL

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

Terenurile din proximitate sunt proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice, inclusiv administrația locală a municipiului Ploiești.

Circulațiile existente sunt încadrate în proprietate publică a administrației locale, iar drumul de servitute pe terenurile Carrefour și S.C. „LIBERTĂȚII BUSINESS CENTER” SRL (la vest) rămâne în proprietate privată.

#### • **Rețele edilitare**

Deocamdată au fost obținute următoarele avize favorabile (celelalte avize/acorduri/studii necesare fiind în lucru):

1. AVIZ APA NOVA PLOIEȘTI 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

- **Circulații**

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

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

- **Elemente de mediu pentru PUZ**

Datorita functiunii obiectivului propus nu sunt evidentiata probleme de mediu.

#### **A.1.4. - Reglementări:**

- **Funcțiuni**

Conform P.U.G. Municipiul Ploiesti, H.C.L. 209/1999 lotul este reglementat ca fiind teren constructibil.

Conform P.U.Z. „Zona Gării de Vest - artera de legătură Sud-Vest”, (H.C.L. 384/2009, modificată prin H.C.L. 112/2015), terenul care a generat PUZ este încadrat în zona **CB - CB1** – ZONA DE SERVICII ȘI ECHIPAMENTE DE INTERES LOCAL, MUNICIPAL ȘI SUPRAMUNICIPAL CU REGIM DE ÎNĂLȚIME P+2E.

Pe terenul care a generat documentatia se prevede dezvoltarea unei funcțiuni de **birouri**.

Funcțiunile solicitate nu modifică prevederile P.U.G. Municipiul Ploiesti, H.C.L. 209/1999 și P.U.Z. „Zona Gării de Vest - artera de legătură Sud-Vest”, (H.C.L. 384/2009, modificată prin H.C.L. 112/2015) pentru zonă (**CB - CB1**).

În urma noilor reglementari, zona verde **V2** paralela cu strada Libertatii rezulta mai generoasa decat in plansa care insoteste H.C.L. 384/2009, in partea desenata aferenta H.C.L. 112/2015, figurarea zonei verzi fiind nerelevanta in lipsa reglementarilor scrise si a oricaror repere dimensionale.

Se solicită aprobarea realizării unui ansamblu de birouri care să rezolve în primul rând dorința autorității locale de reglementare și dezvoltare a zonei, cât și venind în întâmpinarea cerinței beneficiarului acestei documentații (S.C. LIBERTATII BUSINESS CENTER S.R.L.), în vederea edificării unor construcții cu caracter definitiv.

Prin actuala documentatie Studiu de oportunitate și P.U.Z. se dorește și reglementarea circulațiilor nedetaliată în documentatiile anterioare, stabilirea unui mod coerent de construire și utilizare pentru loturile propuse spre reglementare și rectificarea disfuncționalitățile constatate:

- Înălțurarea drumului cu latime de 8 metri figurat paralel cu cel existent (pentru acces la magazinul Carrefour) și care nu a fost reprezentat conform realității;

- Diminuarea conform realitatii si a cadrului legal (nu s-a declarat obiectiv de utilitate publica si nu s-au facut despagubirile necesare) a zonelor notate cu V (V1, V3) si desfiintarea zonei notate cu ZPP, respectiv cu „*Trasee si platforme pietonale insotite de scuaruri, plantatii ornamentale, etc.*”.

- **Regim juridic și obiective de utilitate publică**

Prezentul PUZ nu prevede modificari ale regimului juridic ale terenurilor.

- **Mod de utilizare al terenului:**

**Pe lotul care a generat documentația de PUZ se solicită următorul mod de utilizare al terenului.**

---

POT max = **80%**

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

Rh.max. = **D+P+2E+ETAJ TEHNIC**

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

**Pe loturile de acompaniament analizate în PUZ se solicită următorul mod de utilizare al terenului.**

---

POT max = **80%**

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

Rh.max. = **P+ 2E** (si eventual etaj tehnic)

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

- **Retrageri față de aliniamente și limite de proprietate:**

În zona propusa spre reglementare retragerile vor fi după cum urmează (pentru terenul ce a generat documentația și pentru loturile de acompaniament de pe strada Speranței):

- pentru zona cuprinsă între strada Libertății, Piața Gării de Vest și limita studiului – terenurile Carrefour, limita zonei edificabile către strada Libertății va fi retrasă cu **21.00** metri față de axul străzii Libertății;
- pentru zona intrării Speranței (din strada Libertății), limita zonei edificabile către strada Speranței va fi retrasă cu **9.50** metri față de axul străzii Speranței;
- clădirile se vor retrage față de limita posterioară a parcelei la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de **6.00** metri;
- pentru zona drumului de servitute din strada Libertății și limita studiului – terenurile Carrefour, clădirile se vor retrage față de limita laterală a parcelei la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de **5.00** metri și **8.50** metri din axul drumului de servitute (la vest);
- pentru zona intrării Speranței din strada Libertății, clădirile se vor retrage față de limita laterală a parcelei la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de **3.0** metri;

- **Spații plantate (spații verzi amenajate)**

Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu arbori. Se recomandă, din considerente ecologice și de economisire a cheltuielilor de întreținere de la buget, utilizarea speciilor locale adaptate condițiilor climatice și favorabile faunei antropofile specifice.

- **Accese și parcaje**

Parcajele se vor amenaja doar în interiorul parcelelor în garaje amenajate la subsol și la nivelul terenului, parcare pe spațiile publice fiind interzisă, conform regulamentului local de urbanism.

---



Intocmit,

Arh. Doru C. Covrig