



# MEMORIU DE PREZENTARE

Denumirea lucrării:	<b>P.U.Z. RIDICARE RESTRICTIE DE CONSTRUIRE SI SCHIMBARE PARTIALA DESTINATIE DIN ZONA INSTITUTII SI SERVICII IN ZONA MIXTA LOCUINTE COLECTIVE SI INSTITUTII SI SERVICII (S.STUD. = 37.584 mp)</b>
Amplasament	<b>Com.Blejoi, sat Blejoi T14 A80/20 A80/21 A80/22 A80/23, intravilan</b>
Beneficiar:	<b>FINANCEOMNI LEASING S.R.L.</b>
Proiectant:	<b>BIG ARHIGEO S.R.L. Arh. BOGDAN GEORGESCU</b>

## **1.2. Obiectul documentatiei**

Prezenta documentatie - este initiata la dorinta beneficiarului, de a parcela si amplasa pe teren constructii cu functiune de locuinte colective cu servicii si comert la parter.

Terenul studiat in suprafata de  $S = 37.584$  mp se afla la limita administrativa cu municipiul Ploiesti.

Accesul la loturile propuse se va face printr-o noua strada propusa in cadrul terenului reglementat aflat in suprafata de  $S = 27.548$  mp.

## **1.3. Surse documentare**

- PUG MUNICIPIUL PLOIESTI;
- PUG COMUNA BLEJOI;
- Ridicare topografică sc. 1:500;
- Deplasari in teren;
- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, cu modificarile si completarile ulterioare;
- O.M.S. 536/1997 ,cu modificarile si completarile ulterioare , privind igiena si sanatatea populatiei;
- Legea nr.18/1991 privind fondul funciar, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare;
- Legea nr.10/1995 privind calitatea in constructii, cu modificarile si completarile ulterioare;
- Legea nr.137/1995 privind protectia mediului, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare;

- Legea nr.107/1996 privind apele, cu modificarile si completarile ulterioare;
- H.G.525/1996 privind Regulamentul general de urbanism, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare.

Documentația se întocmește în conformitate cu prevederile Legii 350 / 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificarile si completarile ulterioare, Legii nr. 50/ 1991, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, precum și în conformitate cu H.G. 525/1996, republicată, cu modificarile si completarile ulterioare , privind Regulamentul General de Urbanism. Deasemenea s-a avut în vedere REGLEMENTAREA TEHNICĂ – GHID PRIVIND METODOLOGIA DE ELABORARE ȘI CONȚINUTUL – CADRU AL PLANULUI URBANISTIC ZONAL – indicativ GM – 010 – 2000 aprobat cu ordinul MLPAT nr. 176 / N / 16 august 2000.

## **CAPITOLUL 2 – STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII**

### **2.1. Evoluția zonei**

Tendinta de dezvoltare a zonei este de realizare de locuinte colective, in zona functionand mai multe spatii comerciale si unitati de alimentatie publica.

In zona sunt spatii destinate serviciilor unde sunt amplasate supermarketuri (magazin KAUF LAND), 3 gradinite, 2 scoli, un liceu, biserica, parc (27500 mp).

Terenul studiat in suprafata de 37.584 mp pentru care s-a demarat documentatia este proprietatea:

- **NC 29164** - (S = 27.548mp) – apartine S.C.Financeomni Leasing S.R.L. in conformitate cu contractul de vanzare-cumparare autentificat cu nr. 567 / 09.04.2021, emis de Notar Public Eugen Iuliu Fratian.

- **NC 144077** - str.Gh.Grigore Cantacuzino (Sup. Studiata = 4.672 mp) - domeniu public al mun.Ploiesti, in conformitate cu act administrativ nr. 17173 / 12.11.2010 si act administrativ autentificat cu nr. 800 / 21.08.2018.

- **NC 21459** - (S=327mp), apartine S.C. MODUL PARK INVESTMENT S.R.L., in conformitate cu contractul de vanzare-cumparare autentificat cu nr. 907 / 04.09.2007, emis de Notar Public Ion Galea si apartine teritoriului extravilan al Comunei Blejoi.

- **NC 21294** - (S=2686mp), apartine Ion Toma, in conformitate cu Actul de donatie autentificat cu nr. 46 / 21.11.1995, emis de BNP Public si apartine teritoriului extravilan al Comunei Blejoi.

- **NC 21384** - (S=1000mp), apartine Bondaret Niculina si Bondaret Gheorghe, in conformitate cu contractul de vanzare-cumparare autentificat cu numarul 5035 / 24.08.2007, emis de Notar Public Ivan Constantin si se afla in extravilanul Comunei Blejoi.

- **NC 23074** - (S=12mp), apartine S.C. WEST PARK DEVELOPMENT S.R.L., in conformitate cu actul de dezmembrare autentificat cu nr. 773 / 13.04.2009, emis de Notar Public Lupu Maria Luiza, constructului de vanzare-cumparare autentificat cu nr. 683 / 29.09.2008, emis de Notar Public Stefan Rosana si conform Protocol nr. 766 / 13.04.2009, emis de Notar Public Lupu Maria Luiza si se afla pe teritoriul intravilan al comunei Blejoi.

- **689 mp** - domeniu public al comunei Blejoi

- **De85/233** (S=650mp) - domeniu public al com.Blejoi

**Suprafata Studiata = 37.584 mp**

**Suprafata Reglementata = 27.548 mp**

## **2.2. Încadrarea în localitate**

Terenul reglementat se afla in sudul comunei Blejoi, in UTR 48, la limita cu mun.Ploiesti.

### **Vecinatati ale zonei studiate:**

- Nord – Nr. Cadastral 21294, Nr. Cadastral 21744, Drum
- Sud - Nr. Cadastral 143628
- Vest – Nr. Cadastral 25927, Nr. Cadastral 26821
- Est – Nr. Cadastral 21572

## **2.3. Elemente ale cadrului natural**

Relieful este de campie, Câmpia Ploieștilor, neteda dar bombata este conul de dejectie al Prahovei desfasurat cu precadere pe stanga raului pana sub poalele dealurilor izolate de la Băicoi si Găgeni. Suprafata câmpiei este neteda, dar pastreaza inca urmele divagarii Prahovei care apar pe alocuri ca valcele abia schitate. Câmpia piemontana a Ploieștilor este alcatuita din prundisuri acoperite de depozite argiloase si loessoide de varsta pleistocena medie.

Pe teritoriul Comunei Blejoi se interferează caracteristicile climatului dealurilor joase (subcarpatice) cu cele ale climatului de câmpie.

- Temperatura medie anuală este de aproximativ  $10^0$  C, valoare rezultată din analiza observațiilor meteorologice din perioada 1975 – 2010, realizate la Stația Meteorologică Ploiești. Dar, se constată că, în perioada 1936 – 1946, temperatura medie anuală a variat între  $8,9^0$  C și  $11,8^0$  C.

- Temperaturi extreme: cea mai ridicată temperatură înregistrată a fost de  $39,4^0$  C la 4 august 1945. Temperatura minimă absolută a fost de  $-27,3^0$  C (zona deluroasă) și  $-22,3^0$  C în cea de câmpie, la 13 ianuarie 1985.

- Temperatura medie a verii (luna iulie) și a iernii (ianuarie)

## **2.4. Circulația**

Amplasamentul studiat are acces din str. Gheorghe Grigore Cantacuzino (Dj 156).

Prin PUG BLEJOI pentru aceasta a fost reglementat un **profil S0.10** cu 12m intre aliniamente compus din:2x3,5m parte carosabila, 2x0,50m rigole, 2x1m trotuare si 2x1m spatiu verde.

Zona de studiu mai este traversata de urmatoarele drumuri propus prin PUG:

-**profil S.07** de 9m intre aliniamente compus din 2x3.5m parte carosabila, 2x1m trotuare cu rigola pietonala si 2x0,5m spatiu verde.

-**profil S 42.1** de 22(28) m intre aliniamente compus din 2x7m parte carosabila, 2x1.5m zona verde si 2x1,5(4,5)m trotuar pietonal

-**profil S 42.2** ( DE 85/233) de 22(28) m intre aliniamente compus din 2x7m parte carosabila, 2x1.5m zona verde si 1x1,5(4,5)m trotuar pietonal, respectiv 1x1.5m pista biciclete, 1x0,5m zona verde si 1x1,5(4,5)m trotuar pietonal.

## **2.5. Ocuparea terenurilor**

Terenul este liber de constructii, avand restrictie de construire pana la intocmire PUZ.

## **2.6. Echiparea edilitară**

In zona terenului studiat exista toate retelele edilitate: energie electrica, apa, canalizare, gaze naturale si telefonie. Terenul este traversat la limita proprietatii cu DJ 156 de o retea LEA 20kV ce are o zona de protectie de 24m.

## **2.7. Probleme de mediu**

Funciunile ce urmeaza a se realiza nu prezinta probleme de mediu.

# **CAPITOLUL 3 – SITUATIA PROPUSA**

## **3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare**

Ridicarea topografica a terenului studiat , scara 1: 500 , cu cote si curbe de nivel , arata ca terenul este o zona cu suprafata plana (cu diferenta maxima de nivel de 1m). Terenul nu prezinta probleme de stabilitate.

Conform cercetarilor efectuate de Muzeul de Arheologie imobilul studiat se afla partial in zona de protectie a unui sit arheologic reperat "Tumuli" inscris in Repertoriul Arheologic National, avand nr. d eidentificare tumul nr.4 si nr.5 conform PUG Blejoi. Din acest motiv Primaria Paulesti are obligatia sa emita autorizatia de construire pentru lucrarile aferente parcelei cu nr. cad. 29164 numai dupa prezentarea de catre beneficiar a certificatului de descarcare arheologica si cu conditia supravegherii arheologice pentru lucrarile propuse in zona de protectie a tumurilor reperati.

## **3.2. Prevederi ale P.U.Z / P.U.D.**

**Conform PUG BLEJOI** - Terenul studiat se afla in **UTR 48** cu urmatoarea zonare functionala:

**- IS - Zona institutii si servicii cu restrictie de construire pana la realizare PUZ**

POT = 50%

CUT = 1.5

Rh max = P+2

**-CC - Zona cai de comunicatie**

**Ccr - Subzona cai de comunicatie rutiera**

Conform P.U.G. și R.L.U. ale localității- documentații aprobate- teremul se află în zonă cu interdicție temporară de construire până la elaborare PUZ și în zonă cu restricție de consruire pentru trecerea unor terenuri în domeniul public al localității pentru amenajarea unui drum nou propus, în zonă de protecție a LEA 20kV și în perimetrul de protecție hidrogeologică aferentă puțurilor de alimentare cu apa a municipiului Ploiești si comunei Blejoi.

**Conform PUG PLOIESTI** – Terenul studiat ce este in administratia Mun. Ploiesti se afla in **UTR V1**, avand urmatoare zonificare functionale:

**- Ccr – Subzona Cai de comunicatie rutiera**

## **3.3. Valorificarea cadrului natural**

Amplasarea investitiilor viitoare nu va conduce la schimbarea destinației terenurilor din zonele învecinate.

### **3.4. Modernizarea circulației**

Prin prezenta documentație se propune pastrarea reglementarilor pentru Dj 156 (str. Ghe. Gr. Cantacuzino), drumurilor propuse cu profil S0.7, S 42.1 și S 42.2 (De 85/233) ce traversează terenul reglementat.

Accesul la teren se va asigura din Dj 156, prin drum nou propus cu dublu sens având profilul „a-a” (8.5m între aliniamente), în baza studiului de fundamentare a soluției de circulație.

### **3.5. Zonificarea funcțională – reglementări , bilant teritorial , indicatori urbanistici**

Se propune ca terenul studiat să aparțină unui nou UTR și anume UTR NOU cu următoarea zonare funcțională :

**-Lc/IS - Subzona mixta locuințe colective și institutii și servicii ce are indicatorii urbanistici maximali:**

POT = 50%

CUT = 2,0

Rh max = S+P+4

H coama = 22m

H cornisa = 20m

retragere de la aliniament 5m și retrageri laterale 5m

**-IS - Zona institutii și servicii ce are indicatorii urbanistici maximali:**

POT=50%

CUT=1,5

Rh max = S+P+2

H coama = 16m

H cornisa=14m

retragere de la aliniament 5m și retrageri laterale 5m

**-Ccr - Subzona cai de comunicație rutiera și pietonala**

-Construcțiile vor fi orientate astfel încât durata minimă de însorire conform normelor sanitare să fie de o oră și jumătate la solstițiul de iarnă sau de două ore în perioada 21 februarie – 21 octombrie pentru clădirile de locuit

-Pentru a evita amplasarea locuințelor în zona de umbră, se va respecta distanța între clădiri mai mare sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte sau se va elabora studiu de însorire pentru a demonstra însorirea.

### **3.6. Echiparea edilitara**

Există posibilitatea realizării de bransamente la rețelele edilitare (apa, canalizare, gaze, electrica ) din strada identificată cu nr. cadastral 144077 – Strada Gh. Gr. Cantacuzino – dom. Public Ploiesti

Costurile extinderii rețelelor vor fi suportate de beneficiari.

După obținerea avizelor, se va putea observa posibilitatea reală de racordarea la utilitățile existente în proximitatea amplasamentului.

### **3.7. Protecția mediului**

Investiția nu prezintă nici un fel de elemente funcționale sau de altă natură care ar putea prejudicia mediul natural și construit existent.

Colectarea gunoiului menajer se va face prin sortare pe tipuri de materiale colectate (separat sticla, hartie, resturi menajere), containerizate și preluate de firme specializate în baza contractelor de prestari de servicii pe care le va incheia investitorul.

### **3.8. Obiective de utilitate publica**

Propunerile sunt in concordanta cu prevederile de dezvoltare din Planul Urbanistic General, necesare pentru a se adapta contextului actual si totodata nevoilor beneficiarilor.

In prezent, imobilele sunt proprietate particulara, iar obiectivul propus este oportun, datorita faptului ca este reprezentat de locuinte colective, cererea fiind in crestere.

Realizarea investitiei propuse va avea cateva consecinte benefice, din punct de vedere economic, dar si din punct de vedere social;

- cresterea patrimoniului edilitar-gospodaresc al zonei prin aparitia de imobile si amenajari noi;

- aparitia de locuinte noi, care contribuie in ceea ce priveste nivelul de trai, cat si pentru incurajarea de investitii noi in Comuna Blejoi.

## **CAPITOLUL 4 – CONCLUZII, MASURI IN CONTINUARE**

Elaborarea Planului Urbanistic Zonal s-a efectuat in concordanta cu Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul cadru al P.U.Z. aprobat prin Ordinul nr. 176/N/16.08.2000 al Ministerului Lucrarilor Publice si Amenajarii Teritoriului si prevederile legale in vigoare.

Prezentul Plan Urbanistic Zonal are in vedere ca obiectivul ce urmeaza a fi construit, sa se integreze cu cladirile existente in zona din proximitatea acestuia si de asemenea una dintre prioritatile sale o reprezinta dezvoltarea urbanistica durabila si armonioasa, dar si bransarea la toate retelele edilitare necesare.

Prin implementarea reglementarilor stabilite in documentatia PUZ se vor crea premisele unei dezvoltari urbane durabile.

### **COSTURI AFERENTE INVESTIȚIEI**

Costurile aferente investiției și rețelelor necesare vor fi suportate în întregime de investitor.

Investitorul va suporta urmatoarele costuri: toate lucrările de proiectare necesare implementării soluției propuse.

- costurile legate de lucrările de cadastru și mișcarea terenurilor.
- costurile legate de avizarea PUZ-ului și a studiilor premergătoare.
- toate costurile legate de proiectarea, avizarea și edificarea viitoarelor construcții.
- costurile legate de extindere si bransament.
- costurile amenajării parcajelor, circulației auto și pietonale, costurile racordurilor auto la stradă nou propusă.
- Toate costurile legate de edificarea construcțiilor

### **NORME DE TRAFIC**

Se va respecta HGR 525/1996, pentru amenajarea locurilor de parcare necesare in corelare cu activitatea fiecarei constructii in parte.

Conformarea circulațiilor va fi realizată conform prescripțiilor Regulamentului Local de Urbanism aferent prezentului P.U.G. al Comunei Blejoi. Morfologia sistemului de circulații interioare zonei reglementate se va stabili în faza de proiectare P.T.-D.D.E.

Conform REGULAMENTUL GENERAL DE URBANISM se vor asigura:

- pentru toate categoriile de constructii si amenajari autorizate in baza prezentului PUZ si RLU se vor asigura accese carosabile de legătură cu rețeaua de circulație majoră și cu mijloacele de transport în comun.
- se va propune modernizarea profilelor stradale a drumurilor nou propus, cu dublu sens avand profilul „a-a” (8.5m între aliniamente), în baza studiului de fundamentare a soluției de circulație.

#### **DOTARI DE INTEREN PUBLIC**

- Accesul la teren se va asigura din Dj 156 – Str. Gh. Gr. Cantacuzino
- se vor asigura accese carosabile pentru evacuări în caz de urgență (cutremure, inundații, incendii);
- pentru toate categoriile de construcții se vor asigura parcarri in conformitate cu Anexa nr. 5 a HG 525/1996 – Regulamentul General de Urbanism si prevederile normativului P132-93, in functie de destinatia fiecărei constructii;
- Parcajele vor fi asigurate in conformitate cu prevederile Normativului pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități urbane 1,5 loc de parcare / 1 locuinta.
- Racordurile circulatiilor de incinta cu aliniamentele str. Alba Iulia vor fi realizate conf. prevederilor Normativului pentru amenajarea intersectiilor la nivel pe drumuri publice, indicativ 600/2010.
- Capacitatile de transport vor fi reduse. Traficul rutier in zona reglementata se va efectua preponderent cu autovehicule a caror masa totala maxima autorizata, conform Anexei 2 a Ordonantei nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, nu depaseste 40000 Kg, respectiv 8,00 tone pe osie.
- In privinta echiparii tehnico-edilitare, viitoarea investitie se va racoda la utilitatiile existente, iar in ceea ce priveste extinderea retelelor, mai exact bransarea, acestea vor fi asigurate de investitor.

Intocmit

**Arh. BOGDAN GEORGESCU**