

**TITLUL LUCRARII****:**  **PUZ - SCHIMBARE DESTINATIE DIN ZONA LOCUINTE IN ZONA MIXTA UNITATI INDUSTRIALE / DEPOZITARE si INSTITUTII SI SERVICII SI SPATII VERZI**

BENEFICIAR: **COMUNA BLEJOI**

AMPLASAMENT : **COM. BLEJOI, SAT PLOIESTIORI, CALEA BUZAU, NR.46, INTRAVILAN, JUD. PRAHOVA, tarla 25 parcelele: Cc208/5, Cc208/6,Cc208/7,Cc208/8,Cc208/9,Cc208/10,Cc208/11,Cc208/3, A208/4, A208/2, A208/1, , tarla 35 parcelele: L1717, V1715, A1713, Cc1713, A1718, A1712, A1711, A1709, A1707/1, A1706, A1706/2, A 1706/3, A1701**

PROIECTANT GENERAL: **S.C. BIG STUDIO ARH-DESIGN S.R.L.**

**Arh. Bogdan Georgescu**



**MEMORIU DE PREZENTARE**

**CAPITOLUL 1 – INTRODUCERE**

* 1. ***Date de recunoastere a documentatiei***

PROIECT : **PUZ - SCHIMBARE DESTINATIE DIN ZONA LOCUINTE IN ZONA MIXTA UNITATI INDUSTRIALE / DEPOZITARE si INSTITUTII SI SERVICII SI SPATII VERZI**

BENEFICIAR: **COMUNA BLEJOI**

Proiectant: **S.C. BIG STUDIO ARH-DESIGN S.R.L.**

**Arh. BOGDAN GEORGESCU**

* 1. ***Obiectul documentatiei***

Prezenta documentatie  **PUZ - SCHIMBARE DESTINATIE DIN ZONA LOCUINTE IN ZONA MIXTA UNITATI INDUSTRIALE / DEPOZITARE si INSTITUTII SI SERVICII SI SPATII VERZI** este o etapa intermediara in demersurile beneficiarului **COMUNA BLEJOI.**

Accesul se va realiza din DN1B-Calea Ploiesti.

* 1. ***Surse documentare***
* Planul Urbanistic General al Com. Blejoi;
* Acte de proprietate
* 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

Documentaţia se întocmeşte în conformitate cu prevederile Legii 350 / 2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul, cu modificarile si completarile ulterioare, Legii nr. 50/ 1991, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, precum şi 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 ŞI CONŢINUTUL – 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. Evoluţia zonei***

Suprafata studiata care face obiectul prezentului Plan Urbanistic Zonal este:

* **NR. CADASTRAL** **32686 (Sup. 46.927 mp),** in proprietatea S.C. LEDMAX ELECTRONICS S.R.L., in conformitate cu actul de alipire autentificat cu nr. 2176 / 25.11.2022, emis de Notar Public Meirosu Mihai Gabriel, aflat in intravilanul Com. Blejoi.
* **NR. CADASTRAL 32662 (Sup. 453 mp),** in proprietatea S.C. LEDMAX ELECTRONICS S.R.L., in conformitate cu actul notarial nr. 2004 / 01.11.2022, emis de Notar Public Meirosu Mihai Gabriel aflat in intravilanul Com. Blejoi.
* **NR. CADASTRAL 32358 (Sup. 1.239 mp),** in proprietatea COMUNEI BLEJOI, in conformitate cu actul administrativ autentificat cu nr. 2790 / 08.02.2022, emis de Primaria Comunei Blejoi, aflat in intravilanul Com. Blejoi.
* **NR. CADASTRAL 32299 (Sup. 854 mp),** in proprietatea PETRE NICOLETA, in conformitate cu actul notarial autentificat cu nr. 1049 / 15.06.2021, emis de NP. Meirosu Mihai Gabriel, aflat in intravilanul Com. Blejoi.
* **Nr. Cadastral 32338 (Sup. 1.400 mp),** in proprietatea DUMITRU CONSTANTIN-VIOREL, in conformitate cu actul notarial autentificat cu nr. 84 / 26.01.2021, emis de NP Calin Mirela, aflat in intravilanul Com. Blejoi.
* **NR. CADASTRAL 32340 (Sup. 655 mp),** in proprietatea MARIN GHEORGHE, in conformitate cu actul notarial autentificat cu nr. 1473 / 07.09.2021, emis de NP. Meirosu Carmen, aflat in intravilanul Com. Blejoi.
* **NR. CADASTRAL 32343 (Sup. 1.268 mp),** in proprietatea MARIN GHEORGHE, in conformitate cu actul notarial autentificat cu nr. 1474 / 07.09.2021, emis de NP. Meirosu Carmen, aflat in intravilanul Com. Blejoi.
* **NR. CADASTRAL 32345 (Sup. 106 mp),** in proprietatea MARIN GHEORGHE, in conformitate cu actul notarial autentificat cu nr. 1475 / 07.09.2021, emis de NP. Meirosu Carmen, aflat in intravilanul Com. Blejoi.
* **NR. CADASTRAL 32347 (Sup. 1.301 mp),** in proprietatea BOBARU FELICIA, in conformitate cu actul notarial autentificat cu nr. 134 / 26.06.2020, emis de NP. Tudose Maria, aflat in intravilanul Com. Blejoi.
* **NR. CADASTRAL 32355 (Sup. 805 mp),** in proprietatea BOSTINA NICOLAE, in conformitate cu actul notarial autentificat cu nr. 582 / 19.05.2004, emis de NP. Ionescu D., aflat in intravilanul Com. Blejoi
* **NR. CADASTRAL 32298 (Sup. 276 mp),** in proprietatea LEDMAX ELECTRONICS S.R.L., in conformitate cu actul notarial autentificat cu nr. 1690, din 01/08/2019 emis de NP Meirosu Mihai Gabriel, aflat in intravilanul Com. Blejoi
* **NR. CADASTRAL 32307 (Sup. 2.323 mp din care studiata doar 1.090 mp),** in proprietatea COMUNEI BLEJOI, in conformitate cu actul administrativ autentificat cu nr. 2800 / 08.02.2022, emis de Primaria Comunei Blejoi, aflat in intravilanul Com. Blejoi
* **DN1A – Calea Buzaului partial (Sup. 5.566 mp studiata)**

Planul urbanistic zonal reglementeaza urmatoarele terenuri:

* **NR. CADASTRAL 32686 (Sup. 46.927 mp),** in proprietatea S.C. LEDMAX ELECTRONICS S.R.L., in conformitate cu actul de alipire autentificat cu nr. 2176 / 25.11.2022, emis de Notar Public Meirosu Mihai Gabriel, aflat in intravilanul Com. Blejoi.
* **NR. CADASTRAL 32662 (Sup. 453 mp),** in proprietatea S.C. LEDMAX ELECTRONICS S.R.L., in conformitate cu actul notarial nr. 2004 / 01.11.2022, emis de Notar Public Meirosu Mihai Gabriel aflat in intravilanul Com. Blejoi.
* **NR. CADASTRAL 32358 (Sup. 1.239 mp),** in proprietatea COMUNEI BLEJOI, in conformitate cu actul administrativ autentificat cu nr. 2790 / 08.02.2022, emis de Primaria Comunei Blejoi, aflat in intravilanul Com. Blejoi

**Zona studiata 61.940 mp**

**Zona reglementata 48.619 mp**

***2.2. Încadrarea în localitate***

Terenul studiat se afla in com. Blejoi.

In ceea ce priveste vecinatatiile:

- Nord – Nr. cadastral 32296

- Sud – Nr. Cadastral 32360

- Vest – Nr. cadastral 32323. 32322, 32321, 32320, 32319, 32318, 32316, 32314, 32313, 32312, 32311, 32298, 32307

- Est - Nr. cadastral 32662, 32299, 32338, 32340, 32340, 32343, 32345, 32347, 32355, DN1A – Calea Buzaului

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

Relieful este de campie, Câmpia Ploieştilor, 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 Ploieştilor 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 100 C, valoare rezultată din analiza observaţiilor meteorologice din perioada 1975 – 2010, realizate la Staţia Meteorologică Ploieşti. Dar, se constată că, în perioada 1936 – 1946, temperatura medie anuală a variat între 8,90 C şi 11,80 C.

• Temperaturi extreme: cea mai ridicată temperatură înregistrată a fost de 39,40 C la 4 august 1945. Temperatura minimă absolută a fost de -27,30 C (zona deluroasă) şi -22,30 C în cea de câmpie, la 13 ianuarie 1985.

• Temperatura medie a verii (luna iulie) şi a iernii (ianuarie)

***2.4. Circulaţia***

Amplasamentul studiat are acces din DN1B – Calea Buzau.

Zona studiata este accesibila orasul Ploiesti cu ajutorul Soselei Calea Ploiesti. Zona studiata este caracterizata de diverse spatii comerciale, showroom-uri auto, dar si locuinte individuale.

Pentru a se evita blocajele sau ambuteiajele, cauzate de numarul de persoane care va fi mai ridicat datorita realizarii investititei propuse, este absolut necesara intocmirea unui studiu de fundamentare a circulatiei, care sa propuna solutii, astfel incat investitia sa nu creeze neplaceri la nivel local.

***2.5. Ocuparea terenurilor***

In prezent pe terenul ce apartine S.C. LEDMAX ELECTRONICS S.R.L., se afla edificate alte 2 constructii si anume:

- Pe terenul cu numarul cadastral 32386, se afla edificata constructia identificata cu nr. cadastral 32686-C1, cu destinatie constructii industriale si edilitare, in suprafata de 7.173 mp.

- Pe terenul cu numarul cadastral 32386, se afla edificata constructia identificata cu nr. cadastral 32686-C2, cu destinatie constructii locuinte, in suprafata de 54 mp.

In zona studiata se afla locuinte individuale si in vecinatate se mai regasesc si alte societati precum DANZECRIS SRL (magazin de articole casnice), ZEKCOMLIL SRL (depozit cherestea), TEVIMAR DEPOT SRL (depozit de cherestea), LEMN STORE INVEST SRL (depozit), KING KLAUSS CONSTRUCT SRL (magazin cu articole pentru acoperisuri), SICET SERVICE SRL (service auto).

***2.6.Echiparea edilitară***

In zona terenului studiat exista toate retelele edilitare:energie electrica, apa, canalizare, gaze naturale si telefonie.

- Alimentarea cu energie electrica: se va racorda la reteaua detinuta de Electrica Sud Muntenia.

- Alimentare cu gaze naturale: se va racorda la reteaua detinuta DistriGaz Sud Retele

- Alimentarea cu apa si canalizare: se va racorda la reteaua detinuta de Hidro Prahova.

- Telefonie se va racorda la reataua detinuta de Telekom Romania.

***2.7. Probleme de mediu***

Pentru buna functionare a complexului propus si pentru o dezvoltarea durabila a zonei sunt o serie de masuri de protectie a mediului ce vor trebui respectate

Datorita functiunii obiectivului propus nu sunt evidentiate probleme de mediu.

Astfel, categoria de folosinta a amplasamentului este de curti-constructii.

***2.8. Opţiuni ale populaţiei***

Punctul de vedere al elaboratorului prezentului PUZ este de asemenea favorabil solicitarii beneficiarului.

Zona studiata in PUZ, va beneficia de o imbunatatire a calitatii vietii riveranilor prin investitia propusa, care presupune construirea de noi imobile cu functiunea servicii, astfel se vor crea noi locuri de munca.

Totodata, situl se va salubriza si aceasta investitie va contribui la absorbtia de taxe si impozite locale si va stimula astfel, economia zonala, dar si a orasului.

**CAPITOLUL 3 - PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ**

***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.

Terenul nu prezinta probleme de stabilitate, fiind cu aproximatie orizontal si totodata nu este supus unor riscuri naturale, care pot prejudicia suprafata studiata.

***3.2. Prevederi ale P.U.G /PUZ***

In privinta destinatiei terenului in conformitate cu planurile urbanistice actuale: zona industrie si depozitare si institutii si servicii – ID / IS si zona Locuinte individuale – L1

Actualmente terenul se afla in UTR 13 cu:

- ID / IS – POT = 50% si CUT = 1,5

- L – POT = 35% si CUT = 1,05

***3.3. Valorificarea cadrului natural***

Amplasarea investitiei nu va conduce la schimbarea destinaţiei terenului din zonele învecinate sau la ridicarea restrictiei de construire pentru acestea.

Construibilitatea in perimetrul studiat nu este afectata de diferite procese geomorfologice, terenul este relativ uniform si nu prezinta denivelari.

***3.4. Modernizarea circulatiei***

Planul Urbanistic Zonal propune modernizarea circulatiei existente, prin intocmirea unui proiect de specialitate de fundamentare a circulatiei.

Totodata, fiind propusa o zona mixta cu unitati industriale si servicii se va crea un flux mai mare de masini, care va fi tratat in studiul de fundamentare a circulatiei.

In acelasi timp, accesul se va realiza din DN1A – Calea Buzaului, iar numarul de locuri de parcare trebuie sa fie in conformitate cu HGR 525 din 1996.

***3.5. Zonificarea funcţională – reglementări , bilant teritorial , indicatori urbanistici***

Se propune ca terenul studiat sa apartina unui nou UTR si anume

**UTR 13 a cu urmatoarele reglementari urbanistice:**

**Destinatia va fi urmatoarea:**

**- ID/IS – Zona mixta unitati industriale /depozitare si Institutii si servicii**

**POT propus = 50%**

**CUT propus = 1,50**

**Rh max. = P+2**

**- SP1 – Subzona spatii verzi amenajate, agrement si perdele de protectie.**

***3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare***

Pentru realizarea şi exploatarea investitiei vor fi asigurate următoarele utilităţi:

- Alimentarea cu apa

- Canalizare:

- Alimentarea cu energie electrica

- Alimentare cu gaze naturale

- Telefonie

În urma obținerii avizelor de utilități se vor putea determina posibilitățile de conectare la utilitățile existente în zonă. Având în vedere faptul că în zonă există imobile edificate, zona prezintă rețele de utilități.

***3.7. Protectia mediului***

Constructiile proiectate nu prezintă nici un fel de elemente funcţionale sau de alta natură care ar putea prejudicia mediul natural şi construit existent. Iar in ceea ce priveste poluarea fonica, a aerului sau chiar a solului se vor luat masuri care sa stopeze cat mai mult toate cele trei tipuri prezate.

Singurul impact pe termen lung pe care il poate avea acest proiect in zona este traficul suplimentar care se va crea, dar acesta poate fi sustinut de reteaua de drumuri existenta.

Colectarea gunoiului menajer se va face prin sortare pe tipuri de materiale colectate (separat sticla, hartie, resturi menajere), containerizate şi 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.

Este important ca noua zona functionala sa dispuna de echipamentele necesare pentru o buna functionare si asigurarea tuturor necesitatiilor viitorilor utilizatori.

In prezent, imobilul este proprietate particulara a LEDMAX ELECTRONICS S.R.L.., iar obiectivul propus este oportun, datorita faptului ca este reprezentat de zona mixta atat institutii si servicii, cat si industrie si depozitare si spatiu verde.

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

Planul Urbanistic Zonal va lista obiectivele de utilitate publică din zona de studiu, existente sau propuse. Planul cu regimul juridic- proprietatea asupra terenurilor va cuprinde identificarea tipului de proprietatea asupra bunurilor imobile din zonă, conform Legii 213/1998:

• Terenuri proprietate publică;

• Terenuri proprietate privară (de interes național, județean și local);

• Terenuri proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice;

**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 obictivul ce urmeaza a fi construit sa se integreze cu cladirile existente in zona din proximitatea acestuia si de asemenea una dintre prioritatiile 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 INVESTIŢIEI**

Costurile aferente investiţiilor vor fi asigurate efectiv din fondurile beneficiarilor finali.

**NORME DE TRAFIC**

Datorita cresterii indicatorilor urbanistici maximali pentru amplasament se vor evidentia cresteri si asupra normelor de trafic, insa foarte reduse.Se vor asigura locuri de parcare in incinta atat pantru locatari cat si pentru vizitatori**.**

**Î N T O C M I T**

**Arh. BOGDAN GEORGESCU**