

Prezenta documentație urbanistică – piese scrise și desenate – este proprietatea intelectuală a laboratorului **SC ARHIZANE PLAN SRL** și poate fi utilizată numai în scopul prevăzut în contract. Documentația nu poate fi reprodusă integral sau parțial - fără acordul scris al autorului.

## **MEMORIU DE PREZENTARE**

### **CAPITOLUL 1 – INTRODUCERE**

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

- Denumire proiect : **RIDICARE RESTRICȚIE DE CONSTRUIRE (19343 mp) ȘI PARCELARE TEREN ÎN ZONA REZIDENȚIALĂ (Sstud = 24245 mp)**
- Amplasament : **oraș BĂICOI**, cartier Liliiești  
NC nou 34833 (T 91; Cc 1852; A 1850/1,1850/2, 1852/1; Lv 1852/1)  
str. Carpați nr. 2A; str. Teleajenului (NC 34330)
- Faza proiectare : **PLAN URBANISTIC ZONAL și REGULAMENT LOCAL**
- Inițiator : **ORAȘUL BĂICOI**, repr. primar Marius Ioan Constantin
- Proiectant : **SC ARHIZANE PLAN SRL**
- Nr. pr. / data : **41 / oct. 2024**

#### **1.2. Obiectul PUZ**

Prezenta documentație are ca obiect propunerea de ridicare a restricției de construire pe o suprafață de 19343 mp din total proprietate de 22812 mp, parcelare teren și stabilire reglementări în „zona rezidențială” pentru amplasare locuințe, tramă stradală și rețele tehnico-edilitare.

Terenul studiat (**24245 mp**) este situat în **intravilan** (UTR nr. 9) și – conform actelor prezentate și ECFI eliberate de BCPI Câmpina – se compune din următoarele suprafețe :

- 22812 mp (NC nou 34833; fost NC 34453, 34454, 34455, 34456) <sup>1</sup>
- 1057 mp (str. Carpați) <sup>2</sup>
- 376 mp str. Teleajenului (din NC 34330) <sup>2</sup>

<sup>1</sup> propr. SC POLNEBO SRL, conform Act de alipire nr. 1116/28.08..2024, NP Neagu Ioana din oraș Băicoi

<sup>2</sup> domeniu public local

#### **1.3. Surse documentare**

- Acte de proprietate și ECFI eliberate de BCPI Câmpina
- Suport topografic pentru faza PUZ sc. 1:1000 (SC CHIRIȚĂ ENGINEERING & LAND SURVEYING SRL) vizat de OCPI Ph
- PUG și RLU oraș Băicoi aprobat cu HCL 94/08.11.2012 prel. cu HCL 137/24.11.2022
- Certificat de Urbanism nr. 242/10.09.2024 eliberat de Primăria oraș Băicoi
- Studiul geotehnic, verificat Af
- Studiul de circulație (SC SERVTOP SRL)
- Informații din avizele administratorilor de infrastructură rutieră și edilitară

Documentația PUZ se întocmește având ca inițiator orașul BĂICOI în baza Convenției de colaborare încheiată între părți și înregistrată la Primărie cu nr. 8575/02.09.2024.

## CAPITOLUL 2 – STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

### ANALIZA MULTICRITERIAL INTEGRATĂ

#### 2.1. Evoluția zonei

• Prin PUG aprobat (inițial 2012), au fost introduse în intravilan importante suprafețe de teren – situate în enclavele neconstruite dintre drumurile existente, în vederea realizării de locuințe și funcțiuni asociate acestora sau de unități industriale, dar pentru care s-au instituit restricții temporare până la întocmirea unor documentații care să stabilească reglementări de parcelare și organizarea circulației în zona respectivă, prin trasare de noi drumuri.

Astfel, terenul studiat se află într-una din aceste enclave caracterizată prin loturi înguste și foarte lungi (cca 400 m) care se întind între străzile Carpați și Teleajenului, motiv pentru care în zonă nu s-au realizat construcții, mai ales datorită propunerii din PUG privind traversarea parcelelor cu 2 noi drumuri de acces care se formează din str. Oltului și care divizează proprietățile respective în 3 parcele.

Având în vedere configurația actuală a loturilor, îndeplinirea acestei cerințe din PUG aprobat în zona rezidențială este posibilă numai prin alipirea mai multor terenuri, care să permită realizarea unei parcelări cu respectarea prevederilor art. 30 din RGU, privind forma și dimensiunile loturilor.

• SC POLNEBO SRL (cu sediul în oraș Băicoi, str. Oltului nr.145 – unul dintre principalii distribuitori de accesorii pentru acoperișuri și hale industriale WETTERBEST) este primul investitor care inițiază o astfel de acțiune în zona studiată.

• Amplasamentul beneficiază de acces la 2 drumuri și echipare edilitară completă.  
Pe str. Carpați s-au mai realizat câteva clădiri, dar numai în zona fără interdicții de construire.

#### 2.2. Încadrarea în localitate

• Terenul studiat este situat în Cartierul Liliiești, la cca 200 m sud de intersecția dintre străzile Carpați și Teleajenului cu strada Oltului.

Vecinătățile terenului proprietate (22812 mp) pentru care se propun intervențiile urbanistice :

- la N : NC 34451 (L= 44,06 m); NC 34452 (L = 354,81 m)
- la E : str. Teleajenului / NC 34330 (L = 56,05 m); NC 34452 (L = 5,28 m)
- la S : NC 34457 (L = 405,35 m)
- la V : str. Carpați (L = 61,03 m)

#### 2.3. Elemente ale cadrului natural

Amplasamentul este situat în zona de terasă, cu suprafețe plane și ușor înclinate spre vest (râul Prahova), foarte bine dezvoltată în cadrul localității. Terenul studiat se desfășoară între străzile Carpați și Teleajenului, prezentând o pantă lină de 1,2% orientată NV – SE.

La data efectuării investigațiilor (iulie 2024) amplasamentul studiat nu ridică probleme din punct de vedere al stabilității (nu erau prezente eroziuni, prăbușiri sau alunecări de teren).

Clima : temperat continentală. Vânturile bat din E, N și NE. Adâncimea de îngheț : 0,80 - 0,90 m.

Din punct de vedere seismic, conform Normativului P100/1 – 2013 :

- $a_g = 0,35g$ ;  $T_c = 1,6$  s
- Categoria geotehnică : 1 (fără risc)

#### **2.4. Circulația**

- Parcela studiată are acces dinspre str. Oltului prin străzile Carpați (la care are o deschidere de cca 61 m) și Teleajenului (la care are o deschidere ce cca 56 m).

Străzile Carpați și Teleajenului prezintă profilul existent „5 – 5”, cu ampriză de 9,30 – 15,50 m, respectiv cca 3,60 m.

#### **2.5. Ocuparea terenurilor**

- Conform ECFI, terenul studiat în PUZ (24245 mp) este situat în intravilan și are categoria de folosință „curți construcții, arabil, livadă și drum”, din care :

- 510 mp : curți construcții
- 18152 mp : arabil
- 4150 mp : livadă
- 1433 mp : drum

Notă : Anexa (parter, 43 mp) existentă pe parcela cu NC vechi 34453 se va demola.

#### **2.6. Echiparea edilitară**

Zona beneficiază de echipare tehnico-edilitară completă.

#### **2.7. Probleme de mediu**

Nu există.

#### **2.8. Disfuncționalități**

- necesitatea întocmirii unui PUZ pentru parcelare și organizare infrastructură rutieră și edilitară

#### **2.9. Opțiuni ale populației**

- Comunitatea locală este de acord cu intenția beneficiarului de a iniția o documentație urbanistică prin care să se deblocheze autorizarea construcțiilor rezidențiale în zona studiată având în vedere solicitările și facilitățile existente, și pentru care este susținut de autoritățile locale prin încheierea Convenției de colaborare între părți.

- Punctul de vedere al elaboratorului PUZ este de asemenea favorabil parcelării în vederea construirii de unități locative, fapt ce va contribui la valorificarea potențialului zonei, prin definitivarea mobilării urbanistice, modernizarea infrastructurii rutiere și edilitare, cu condiția asigurării parametrilor moderni de echipare tehnico - edilitară și a unui mediu adecvat funcționii rezidențiale.

#### **2.10. Concluzii ale analizei multicriterial integrate**

- Terenul studiat (24245 mp) este situat în intravilan (Cartierul Liliesți), la cca 200 m sud de intersecțiile dintre străzile Carpați și Teleajenului cu str. Oltului și aparține parțial SC POLNEBO SRL (22812 mp) și parțial domeniului public al orașului (1433 mp).

- Amplasamentul beneficiază de echipare edilitară completă (energie electrică, apă, canalizare, gaze, telefonie).

- În zonă nu s-au semnalat valori de patrimoniu natural sau construit (monumente istorice sau situri arheologice înscrise în LMI/2015 sau în RAN) care să necesite măsuri speciale de protecție.

- Studiul geotehnic concluzionează pozitiv teritoriul studiat, ca fiind „bun de fundare”, putând fi construit în bune condiții, cu respectarea recomandărilor.

- Conform PUG aprobat – terenul studiat (24245 mp) este situat în intravilan, are categoria de folosință „curți construcții, arabil, livadă și drum” și aparține UTR nr. 9, din care :

- 22812 mp în zona locuințe și funcțiuni complementare – „L”, din care :

- o 19343 mp în sbz. predominant rezidențială cu restricții până la întocmire PUZ/PUD - „Lmr” \*

- 1433 mp în zona pentru circulația rutieră și amenajările aferente – „CR”

\* în această subzonă sunt propuse drumuri pe trasee noi, cu trecere în domeniul public

- Prezenta documentație are ca scop parcelarea terenului studiat în vederea amplasării de locuințe și funcțiuni complementare acestora, precum și a crearea infrastructurii rutiere și edilitare aferente, în corelare cu situația existentă în teren și propunerile din PUG aprobat.

## CAPITOLUL 3 – PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

### 3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

- Suport topografic pentru faza PUZ sc. 1:1000 (CHIRIȚĂ ENGINEERING & LAND SURVEYING) vizat de OCPI Ph a determinat cunoașterea situației existente (forma terenurilor, vecinătăți, etc)

- Studiul geotehnic apreciază pozitiv teritoriul studiat ca fiind „bun de fundare”, putând fi construit în bune condiții cu respectarea recomandărilor

- Studiul de circulație (SC SERVTOP SRL) analizează posibilitățile de amenajare / modernizare a drumurilor de acces în corelare cu situația existentă

- Studiul de echipare tehnico-edilitară propune modalități de rezolvare a utilităților în zonă

### 3.2. Prevederi din PUG aprobat

Conform PUG aprobat – terenul studiat (24245 mp) este situat în UTR nr. 9, din care :

- 22812 mp în zona locuințe și funcțiuni complementare – „L”, din care :

- o 3469 mp în sbz. predominant rezidențială cu regim de înălțime P, P+2E - „Lm”

- o 19343 mp în sbz. predominant rezidențială cu restricții până la întocmire PUZ/PUD - „Lmr” \*

- 1433 mp în zona pentru circulația rutieră și amenajările aferente – „CR”

\* în această subzonă sunt propuse drumuri pe trasee noi, cu trecere în domeniul public

- Funcțiunea dominantă : locuire pe parcele – locuințe individuale (L)

- Funcțiuni complementare și compatibile admise :

- pe aceeași parcelă :

- o instituții publice și servicii de interes general (IS)

- o spații verzi amenajate, de protecție, sport, agrement (P)

- o construcții aferente echipării tehnico-edilitare a zonei (TE)

- o circulații rutiere și amenajări aferente (CR)

- pe parcele distincte :

- o idem + unități industriale și depozitare nepoluante și cu volum mic de transporturi (I)

- Funcțiuni interzise în zone exclusiv/predominant rezidențiale (locuințe și funcțiuni complementare) :  
complementare și compatibile admise :

- unități industriale și de depozitare, poluante n.n. (I)

- unități agricole (A)

- obiective de gospodărie comunală (GC)

- construcții aferente echipării tehnico-edilitare majore (TE)

- Indicatori urbanistici maximali :

Indicator / Subzona	„Lm”	„Lmr”
- POT %	40	Se stabilesc prin PUZ
- CUT	1,6	
- Nr. nivele	4	
- Rh	P - P+2+M	

### BILANȚ TERITORIAL **EXISTENT** TEREN STUDIAT – conform PUG aprobat – pe zone funcționale :

Destinația urbanistică	intravilan *
• zona locuințe și funcțiuni complementare – „L”, sbz. predominant rezidențială cu regim de înălțime P, P+2E – „Lm”	3469
• zona locuințe și funcțiuni complementare – „L”, predominant rezidențială cu restricții până la întocmire PUZ/PUD – „Lmr”	19343
• zona pentru circulația rutieră și amenajările aferente – „CR”	1433
Total studiat	24245

\* în UTR nr. 9

Profile drumuri : tip „5 - 5” (9,00 m între aliniamente) :

- 5,50 m : parte carosabilă
- 2 x 0,75 m : șanț
- 2 x 1,00 m : trotuar

Retragerea construcțiilor față de aliniament (diferențiat) :

- min. 3,00 m pt. locuințe; min. 5,00 m pt. servicii; min. 10,00 m pt. instituții publice

Spații verzi (diferențiat) :

- min. 20% pt. locuințe; min. 15% pt. instituții publice și servicii; min. 5% pt. constr. comerciale

Împrejmuiri :

- la aliniament : din materiale/structuri transparente; Hmax = 2,00 m
- împrejmuirile laterale sau posterioare : opțional opace; Hmax = 2,00 m

### 3.3. Valorificarea cadrului natural

Zona studiată nu prezintă forme de relief deosebite care să poată fi puse în valoare prin amenajări peisagistice sau prin aspectul și destinația construcțiilor.

Având în vedere situarea terenului în zona de câmpie, în fiecare parcelă se vor amenaja spații verzi decorative și cu rol de protecție față de factorii atmosferici (însorire excesivă, curenți reci, viscol, praf, ninsoare, etc) în procentul prevăzut prin RLU aferent PUG aprobat.

### 3.4. Modernizarea circulației

Accesul în noul cartier rezidențial se va efectua atât dinspre str. Carpați cât dinspre str. Teleajenului, prin crearea unui drum interior median care leagă străzile susmenționate pe toată lungimea parcelei studiate. Totodată s-au trasat - pe amplasamentele propuse prin PUG aprobat - cele două drumuri transversale.

Pentru străzile care figurează în nomenclatorul stradal (Carpați și Teleajenului) se propune modernizarea conform profilului „5 – 5” din PUG aprobat, iar cele 2 drumuri transversale se vor amenaja conform profil propus „A – A”, astfel :

Total zona	17050	100
------------	-------	-----

### BILANȚ TERITORIAL - POSIBILITĂȚI DE OCUPARE A ZONEI „SP1”

Categorii de construcții și amenajări	mp	%
- clădiri	160,70	10
- circulații interioare (alei, parcare)	160,70	10
- spații verzi plantate (grădina de flori și legume)	1285,60	80
Total zona	1607,00	100

#### 3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

- ▶ alimentarea cu energie electrică, apă și gaze : prin racordare directă / extinderea rețelelor existente
- ▶ evacuarea apelor uzate :
  - racordare directă la conducta de canalizare existentă pe str. Carpați
  - extinderea sistemului de canalizare pe drumurile noi propuse
- ▶ asigurarea agentului termic : sobe / CT individuale (gaze); panouri fotovoltaice; pompe de căldură, alte surse generatoare de energie verde
- ▶ evacuarea deșeurilor menajere : contract individual cu firma de salubritate

#### 3.7. Protectia mediului

- Având în vedere păstrarea destinației urbanistice, noul ansamblu de locuințe nu este de natură să afecteze mediul natural (apa, aer, sol, subsol) și construit.
- Nu au fost evidențiate riscuri naturale sau antropice și elemente din sistemul căilor de comunicații și din categoriile echipării edilitare care să prezinte riscuri pentru zonă.

#### 3.8. Obiective de utilitate publică

- În planșa referitoare la „proprietatea asupra terenurilor” au fost determinate :
- teren proprietate publică de interes local (drumuri existente)
  - terenuri proprietate a persoanelor fizice / juridice
  - terenuri propuse pentru trecere în domeniul public (modernizare/amenajare drumuri): 4695 mp

#### Notă :

- În noul cartier se estimează o populație de cca 130 locuitori. Transportul copiilor la unitățile de învățământ școlar și preșcolar este asigurat cu microbuze școlare.
- Necesarul de spații verzi este prin amenajarea unor scuaruri publice în suprafață de 1067 mp (reprezentând 6,26 % din suprafața zonei de locuit din noul cartier)

## CAPITOLUL 4 – CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE

### **4.1. Concluzii**

- Planul Urbanistic Zonal a analizat posibilitatea parcelării terenului studiat în vederea amplasării de :
  - locuințe și spații funcționale asociate acestora
  - creare tramă stradală și asigurare utilități
- Categoriile de intervenție stabilite prin Regulamentul Local de Urbanism aferent jalonează atât activitățile de proiectare și avizare, cât și condițiile de construibilitate și restricții

### **4.2. Măsuri în continuare**

- Avizarea Planului Urbanistic Zonal în CTATU Prahova
- Aprobarea PUZ prin Hotărâre a Consiliului Local al orașului BĂICOI
- Întocmirea documentațiilor topografice pentru dezmembrarea parcelelor și intabularea noilor loturi
- Întocmirea documentațiilor tehnice de specialitate, obținerea avizelor/acordurilor necesare și a autorizației de construire pentru realizarea infrastructurii (drumuri, rețele) aferente noului cartier

### **Note f. importante :**

Documentația PUZ se întocmește având ca inițiator orașul BĂICOI în baza Protocolului de colaborare încheiat între părți și înregistrat la Primărie.

Toate costurile privind lucrările propuse (construcții, infrastructură, amenajări), inclusiv cele legate de proiectare (urbanism, arhitectură, avizare, aprobare) vor fi suportate în totalitate de către beneficiarul interesat.

După aprobarea PUZ-ului și în vederea realizării investiției propuse, proprietarul de drept al terenului va solicita Primăriei orașului Băicoi – în nume propriu – eliberarea unui alt certificat de urbanism, document în care vor fi înscrise reglementările din noua documentație și menționate avizele specifice obiectivului respectiv.

Întocmit,  
**arh. Andreea Aluchi**







# 0. INCADRAREA IN ZONA



UTR 9	40%	Lm	Lmr
	P-P+1,2/P+3,4		

## LEGENDA

### LIMITE

- Teren care genereaza PUZ
- Zona de studiu

### ZONIFICARE FUNCTIONALA

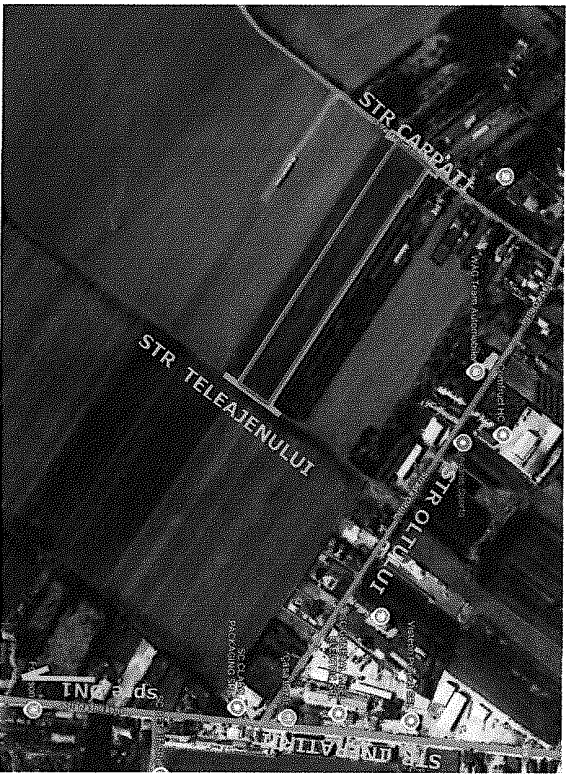
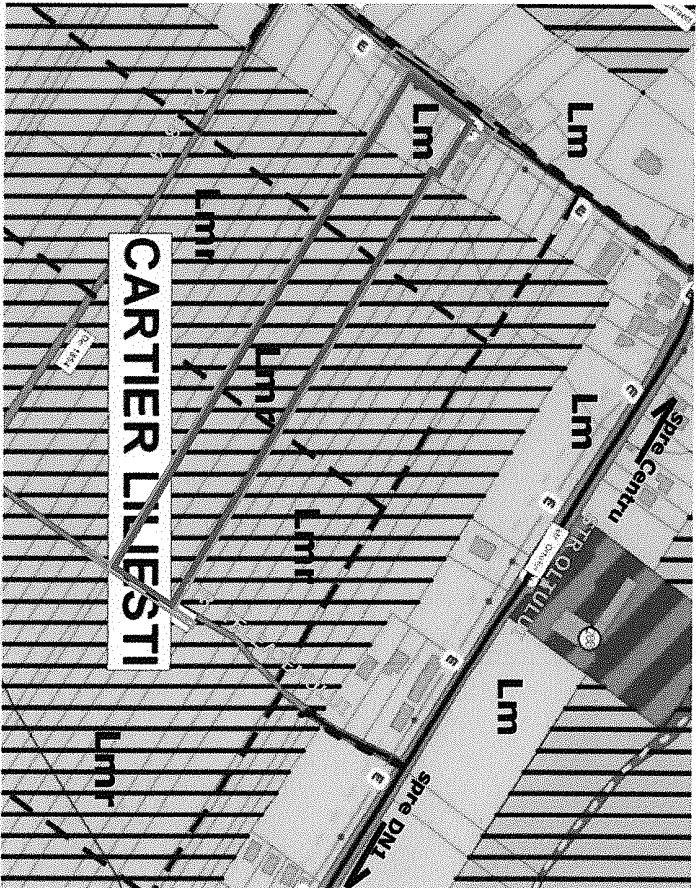
- Zona locuinte si functiuni complementare regim de inaltime P-P+1-P+2/ P+3 P+4 (curti constructii, gradini)
- Zona functiuni mixte: unitati industriale de depozitare, zona institutiilor publice si servicii

### DRUMURI SI STRAZI

- Strazi, drumuri vicinale si de exploatare
- Drumuri propuse pe trasee noi

### ZONE DE PROTECTIE INTERDICTIE

- Culcare tehnice, Linii electrice (interdicție de construire)
- LEA
- Interdicție temporară de construire până la elaborare PUZ



<b>AVERTISMENT</b> ZONA DE PROTECTIE	PROIECTANT:		PROIECT:	
	S.C. ARHIZANIE PLAN S.R.L. LIESTI PLOIESTI str. Rudulului 76, tel. 0745-681184		41/2024	
CAUTATA	NUME	ALTECUI	SCARA	FAZA
SEF PROIECT	ingh. Andreao Aluchi	Andreas Aluchi	1:5000	P.U.Z.
PROIECTANT	ingh. Andreao Aluchi			
DESBUNT	ingh. Andreao Aluchi		DATA Oct 2024	PLANISA 0.
<b>INCADRARE IN ZONA</b>				

