



PROIECTARE ◉ LOCUINTE ◉ HOTELURI ◉ RESTAURANTE
◉ SPATII COMERCIALE ◉ CONSTRUCTII SI INSTALATII INDUSTRIALE

Arhitect Diplomat BOGDAN GEORGESCU

PLOIESTI, tel : 0722- 58.88.05

S.C. BIG STUDIO-ARH DESIGN S.R.L

TITLUL LUCRARI: **PLAN URBANISTIC ZONAL - EXTINDERE
INTRAVILAN PENTRU ZONA INSTITUTII SI
SERVICII SI AMENAJARE DRUM ACCES (Sst.
73.142 mp)**

BENEFICIAR: **CIPCOS MAR COMPLEX SRL**

AMPLASAMENT : **BLEJOI, Sat BLEJOI, EXTRAVILAN+INTRAVILAN, T.8 A67/337,
338, 339, 340, 341, 342, 343, 343/1, 344, 345, 346, 347, 348, 349,
350, 351, 352, 354/1, DJ102, Jud. Prahova.**

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



MEMORIU DE PREZENTARE

CAPITOLUL 1 – INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere a documentatiei

PROIECT : **PLAN URBANISTIC ZONAL - EXTINDERE INTRAVILAN PENTRU ZONA INSTITUTII SI SERVICII SI AMENAJARE DRUM ACCES (Sst. 73.142 mp)**

BENEFICIAR: **CIPCOS MAR COMPLEX SRL**

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

1.2. Obiectul documentatiei

Prezenta documentatie **PLAN URBANISTIC ZONAL - EXTINDERE INTRAVILAN PENTRU ZONA INSTITUTII SI SERVICII SI AMENAJARE DRUM ACCES (Sst. 73.142 mp)** este o etapa intermediara in demersurile beneficiarului **CIPCOS MAR COMPLEX SRL**

Accesul se va realiza din DJ102.

1.3. 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

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

Suprafata studiata care face obiectul prezentului Plan Urbanistic Zonal este:

- **NR. CADASTRAL 35363 (Sup. 22.500 mp)**, in proprietatea CIPCOS MAR COMPLEX SRL., in conformitate cu actul de comasare autentificat cu nr. 670 / 23.04.2024, emis de Notar Public Mihaela Vlad, aflat in extravilanul Com. Blejoi.
- **NR. CADASTRAL 29907 (Sup. 1.000 mp)**, in proprietatea SANDU ROXANA ELENA SI SANDU STEFAN, in conformitate cu actul notarial autentificat cu nr. 1554 / 11.06.2021, emis de Notar Public Sandu Aurelian Viorel, aflat in extravilanul Com. Blejoi.
- **NR. CADASTRAL 29908 (Sup. 2.000 mp)**, in proprietatea FERENT ALICE ILEANA SI STEFAN VASILICA, in conformitate cu actul notarial autentificat cu nr. 855 / 01.07.2021, emis de Notar Public Moanta Georgeta, aflat in extravilanul Com. Blejoi.
- **NR. CADASTRAL 29909 (Sup. 2.000 mp)**, in proprietatea MATEI DAVID MIHAIL, in conformitate cu actul notarial autentificat cu nr. 354 / 12.03.2021, emis de Notar Public Moanta Georgeta, aflat in extravilanul Com. Blejoi.
- **NR. CADASTRAL 29910 (Sup. 4.100 mp)**, in proprietatea RADU DANIELA SI DINESCU VALERIU EMIL, in conformitate cu actul notarial autentificat cu nr. 113 / 27.10.2011, emis de Notar Public Moanta Georgeta, aflat in extravilanul Com. Blejoi.
- **NR. CADASTRAL 29911 (Sup. 5.000 mp)**, in proprietatea POPESCU STELUTA JEANINA SI POPESCU ADRIAN, in conformitate cu actul notarial autentificat cu nr. 3655 / 27.05.2005, emis de Notar Public Ivan Constantin, aflat in extravilanul Com. Blejoi.
- **NR. CADASTRAL 29913 (Sup. 3.978 mp)**, in proprietatea IONITA STELIANA, in conformitate cu Act Administrativ nr. 93320, din 17/07/2002 emis de COMISIA JUDETEANA PRAHOVA (sentinta civila nr. 13216/21.12.2010 pronuntata de JUDECATORIA PLOIESTI), aflat in extravilanul Com. Blejoi.
- **NR. CADASTRAL 29914 (Sup. 4.919 mp)**, in proprietatea SIRROCCO INVEST SRL, in conformitate cu actul notarial autentificat cu nr. 3412 / 22.12.2015, emis de Notar Public Lupu Maria Luiza, aflat partial in intravilan si partial in extravilan.

- **NR. CADASTRAL 29915 (Sup. 4.866 mp)**, in proprietatea MUSOIU OCTAVIAN, in conformitate cu actul notarial autentificat cu nr. 2610 / 14.06.2018, emis de Notar Public Tudose George, aflat partial in intravilan si partial in extravilan.
- **NR. CADASTRAL 29916 (Sup. 2.407 mp)**, in proprietatea IONESCU IOANA SI DOBRE ADRIANA, in conformitate cu actul notarial autentificat cu nr. 1337 / 21.09.2021, emis de Notar Public Calin Mirela, aflat in extravilan.
- **NR. CADASTRAL 29918 (Sup. 1.830 mp)**, in proprietatea BIRZILA STELIAN, in conformitate cu actul notarial autentificat cu nr. 389 / 18.02.2003, emis de Notar Public Lupu Maria Luiza, aflat in extravilan.
- **NR. CADASTRAL 29923 (Sup. 827 mp)**, in proprietatea IANCU STELIANA, in conformitate cu actul notarial autentificat cu nr. 1456 / 18.08.2022, emis de Notar Public Calin Mirela, aflat in extravilan.
- **NR. CADASTRAL 29920 (Sup. 480 mp)**, in proprietatea cf extras carte funciara, in conformitate cu actul notarial autentificat cu nr. 128 / 18.08.2003, emis de Notar Public Moanta Georgeta, aflat in extravilan.
- **NR. CADASTRAL 32765 (Sup. 4.599 mp)**, in proprietatea Judetului Prahova, in conformitate cu Act Administrativ nr. 2826, din 02/02/2023 emis de CONSILIUL JUDEȚEAN PRAHOVA; Act Normativ nr. 906, din 01/09/2012 emis de GUVERNUL ROMANIEI; Act Administrativ nr. 143, din 16/12/2011 emis de CONSILIUL JUDEȚEAN PRAHOVA;, aflat in extravilan.
- **NR. CADASTRAL 34365 (Sup. 21.501 mp)**, in proprietatea Judetului Prahova, in conformitate cu Act Administrativ nr. 684, din 26.09.2023 emis de CONSILIUL JUDEȚEAN PRAHOVA, aflat partial in intravilan si partial in extravilan..
- **NR. CADASTRAL 29906 (Sup. 2 mp)**, in proprietatea STATULUI ROMAN, in conformitate cu Act Normativ nr. 123, din 10.07.2012 emis de PARLAMENTUL ROMANIEI, aflat in extravilan.
- **NR. CADASTRAL 29899 (Sup. 1 mp)**, in proprietatea STATULUI ROMAN, in conformitate cu Act Normativ nr. 123, din 10.07.2012 emis de PARLAMENTUL ROMANIEI, aflat in extravilan.
- **NR. CADASTRAL 29912 (Sup. 1 mp)**, in proprietatea STATULUI ROMAN, in conformitate cu Act Normativ nr. 123, din 10.07.2012 emis de PARLAMENTUL ROMANIEI, aflat in extravilan.
- **NR. CADASTRAL 29919 (Sup. 1 mp)**, in proprietatea STATULUI ROMAN, in conformitate cu Act Normativ nr. 123, din 10.07.2012 emis de PARLAMENTUL ROMANIEI, aflat in extravilan.

Planul urbanistic zonal reglementeaza urmatoarele terenuri:

- **NR. CADASTRAL 35363 (Sup. 22.500 mp)**, in proprietatea CIPCOS MAR COMPLEX SRL., in conformitate cu actul de comasare autentificat cu nr. 670 / 23.04.2024, emis de Notar Public Mihaela Vlad, aflat in extravilanul Com. Blejoi.

Zona studziata 73.142 mp

Zona reglementata 22.500 mp

2.2. Încadrarea în localitate

Terenul reglementat se afla in com. Blejoi.

In ceea ce priveste vecinatatiile:

- Nord – DJ102
- Sud – Nr. Cadastral 29871
- Vest – Nr. cadastral 29907
- Est - Nr. cadastral 29897

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 100 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 8,90 C și 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) și -22,30 C în cea de câmpie, la 13 ianuarie 1985.

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

2.4. Circulația

Amplasamentul reglementat are acces din DJ102.

Zona studiata este accesibila orasul Ploiesti cu ajutorul Drumului Judetean 102. Zona studiata este caracterizata de diverse spatii comerciale, saloane de evenimente si restauranta, 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 CIPCOS MAR COMPLEX SRL., nu se afla edificate constructii.

In zona din proximitate se afla edificate constructii, cea mai apropiata constructie fiind Ballroom Cupola Statia de carburburanti E combustibil.

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 reseaua detinuta de Electrica Sud Muntenia.

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

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

- Telefonie se va racorda la reseaua detinuta de Orange Communications Romania.

Zona studiata este traversata de LEA 20kV ce impune o zona de protectie de 24m.

2.7. Probleme de mediu

Pentru buna functionare a investitiei propuse 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 evidentiata probleme de mediu.

Astfel, categoria de folosinta a amplasamentului este de arabil.

2.8. Optiuni ale populatiei

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 salubritza 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: Terenul se afla in extravilanul Comunei Blejoi – TA, teren fara reglementari.

POT = -% si CUT = -

3.3. Valorificarea cadrului natural

Amplasarea investitiei nu va conduce la schimbarea destinației terenului din zonele învecinate sau la ridicarea restricției 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 intocmirea unui proiect de specialitate de fundamentare a circulatiei care sa solutioneze accesul auto si pietonal pe terenul reglementat.

Totodata, fiind propusa o zona de insitutii si servicii se va crea un flux mai mare de masini, care va fi tratat in acest studiu.

In acelasi timp, accesul se va realiza din DJ102, iar numarul de locuri de parcare trebuie sa fie in conformitate cu HGR 525 din 1996.

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

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

UTR 51B cu urmatoarele reglementari urbanistice:

Destinatia va fi urmatoarea:

- IS – Zona Institutii si servicii

POT propus = 50%

CUT propus = 1,50

Rh max. = P+2

Hmax = 15 m

3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare

Pentru realizarea și exploatarea investitiei vor fi asigurate următoarele utilități:

- 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

Construcțiile proiectate nu prezintă nici un fel de elemente funcționale sau de altă natură care ar putea prejudicia mediul natural și construit existent. Iar în ceea ce privește poluarea fonică, a aerului sau chiar a solului se vor lua măsuri care să stopeze cât mai mult toate cele trei tipuri prezate.

Singurul impact pe termen lung pe care îl poate avea acest proiect în zona este traficul suplimentar care se va crea, dar acesta poate fi susținut de rețeaua de drumuri existentă.

Colectarea gunoierului 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 prestări de servicii pe care le va încheia investitorul.

3.8. Obiective de utilitate publică

Propunerile sunt în concordanță cu prevederile de dezvoltare din Planul Urbanistic General, necesare pentru a se adapta contextului actual și totodată nevoilor beneficiarilor.

Este important ca noua zonă funcțională să dispună de echipamentele necesare pentru o bună funcționare și asigurarea tuturor necesităților viitorilor utilizatori.

În prezent, imobilul este proprietate particulară a CIPCOS MAR COMPLEX SRL, iar obiectivul propus este oportun, datorită faptului că este reprezentat de zonă instituită și servicii.

Realizarea investiției propuse va avea câteva consecințe benefice, din punct de vedere economic, dar și din punct de vedere social;

- creșterea patrimoniului edilitar-gospodăresc al zonei prin apariția de imobile și amenajări noi.
- apariția unor investiții, care contribuie în ceea ce privește nivelul de trai, cât și pentru încurajarea de investiții noi în 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 proprietate asupra bunurilor imobile din zonă, conform Legii 213/1998:

- Terenuri proprietate publică;
- Terenuri proprietate privată (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 în concordanță cu Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al P.U.Z. aprobat prin Ordinul nr. 176/N/16.08.2000 al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului și prevederile legale în vigoare.

Prezentul Plan Urbanistic Zonal are în vedere ca obiectivul ce urmează a fi construit să se integreze cu clădirile existente în zona din proximitatea acestuia și de asemenea una dintre prioritățile sale o reprezintă dezvoltarea urbanistică durabilă și armonioasă, dar și bransarea la toate rețelele 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.

Investitorii vor suporta următoarele 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 și bransament.
- costurile amenajării parcajelor, circulației auto și pietonale, costurile racordurilor auto la stradă nou propusă.

NORME DE TRAFIC

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

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

Conform REGULAMENTUL GENERAL DE URBANISM e 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 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;

GABARITUL DRUMULUI, CATEGORIE, PROFILE:

Avand in vedere functiunea propusa pentru zona reglementata si concentrarea activitatilor intr-un areal restrans, se estimeaza un volum redus de trafic generat de zona reglementata catre intravilanul municipiului Ploiesti. Reteaua locala de strazi din interiorul municipiului va fi afectata minimal de propunerile prezentei documentatii de urbanism.

Racordurile circulatiilor de incinta cu aliniamentele strazilor existente 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.

- **PRIORITĂȚI DE INTERVENȚIE**
- Rezolvarea circulației carosabile ;
- Ocuparea rațională a terenului in contextul cadrului construit ;

- Echiparea edilitară completă, proiectarea unitară și coordonată a rețelelor;
- Aspectul arhitectural artistic;
- Respectarea regulamentului local de urbanism.

Î N T O C M I T
Arh. BOGDAN GEORGESCU