



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: **PUZ - SCHIMBARE DESTINATIE PARTIALA
DIN ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE IN ZONA
LOCUINTE COLECTIVE, CAI DE
COMUNICATIE RUTIERA SI PARCELARE
TEREN INTRAVILAN (Sst. = 22.190 mp)**

BENEFICIAR: **MOSEAN CONSTRUCT S.R.L.**

AMPLASAMENT : **Com. Blejoi, sat Tantareni, str. Mihai Viteazu
nr.16, T10, T28 Cc896 V895 A894 215/51, str.
Mihai Viteazu, str.Velisco,Intravilan/extravilan**

PROIECTANT GENERAL: **S.C. BIG ARHIGEO S.R.L.
Arh. Bogdan Georgescu**



MEMORIU DE PREZENTARE

CAPITOLUL 1 – INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere a documentatiei

PROIECT : **PUZ - SCHIMBARE DESTINATIE PARTIALA DIN ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE IN ZONA LOCUINTE COLECTIVE, CAI DE COMUNICATIE RUTIERA SI PARCELARE TEREN INTRAVILAN (Sst. = 22.190 mp)**

BENEFICIAR: **MOSEAN CONSTRUCT S.R.L.**

Proiectant: **S.C. BIG ARHIGEO S.R.L.**
Arh. BOGDAN GEORGESCU

1.2. Obiectul documentatiei

Prezenta documentatie **PUZ - SCHIMBARE DESTINATIE PARTIALA DIN ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE IN ZONA LOCUINTE COLECTIVE, CAI DE COMUNICATIE RUTIERA SI PARCELARE TEREN INTRAVILAN (Sst. = 22.190 mp)** este o etapa intermediara in demersurile beneficiarului **MOSEAN CONSTRUCT S.R.L.**

Accesul se va realiza din Str. Mihai Viteazu si din Str. Velisco.

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;

Documentatia se intocmeste in conformitate cu prevederile Legii 350/2001, privind amenajarea teritoriului si urbanismul, cu modificarile si completarile ulterioare, Legii nr. 50/1991, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, precum si in conformitate cu HG 525/1996, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, privind regulamentul general de urbanism. Deasemenea, s-a avut in vedere REGLEMENTAREA TEHNICA – GHID PRIVIND METODOLOGIA DE ELABORARE SI CONTINUTUL – 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 34169 (Sup. 9.782 mp)**, in proprietatea S.C. MOSEAN CONSTRUCT S.R.L., in conformitate cu contractul de vanzare cumparare autentificat cu nr. 569 / 08.05.2023, emis de Notar Public Calin Mirela, aflat in intravilanul Com. Blejoi.
- **NR. CADASTRAL 34117 (Sup. 3.657 mp)**, in proprietatea Comunei Blejoi, in conformitate cu Registrul Cadastral al Imobilelor si cu Act Normativ nr. 1359 din 27/12/2001 emis de Guvernul Romaniei (Act administrativ 20/24.08.1999 - Consiliul Local Blejoi; Act administrativ 23243/24.11.2022 - Primaria Blejoi) emis de Notar Public Meirosu Mihai Gabriel, aflat in partial in intravilanul Com. Blejoi si partial in extravilanul acesteia, din zona studiata facand parte doar 2.422 mp (2.279 mp din intravilan si 143 mp din extravilan.
- **Strada Mihai Miteazu**, reprezinta domeniul public al Comunei Blejoi, din suprafata studiata fac parte doar 5.861 mp.
- **Strada Toma Alimos**, reprezinta domeniul public al Comunei Blejoi, din suprafata studiata fac parte doar 753 mp.
- **Strada Avram Iancu**, reprezinta domeniul public al Comunei Blejoi, din suprafata studiata fac parte doar 1.198 mp.
- **Strada DN1A**, reprezinta domeniul public al Statului Roman, din suprafata studiata fac parte doar 1.659 – nr. cadastral 32868 mp.
- **Strada Popa Sapca**, reprezinta domeniul public al Comunei Blejoi, din suprafata studiata fac parte doar 515 mp – nr. cadastral 34138 mp.

Planul urbanistic zonal reglementeaza urmatorul teren:

- **NR. CADASTRAL 34169 (Sup. 9.782 mp)**, in proprietatea S.C. MOSEAN CONSTRUCT S.R.L., in conformitate cu contractul de vanzare cumparare autentificat cu nr. 569 / 08.05.2023, emis de Notar Public Calin Mirela, aflat in intravilanul Com. Blejoi.

Zona studiată = 22.190 mp

Zona reglementată = 9.782 mp

2.2. Încadrarea în localitate

Terenul studiat se afla în com. Blejoi.

În ceea ce privește vecinătățile:

- Nord – Nr. cadastral 34163, Nr. cadastral 34167, Nr. cadastral 34168
- Sud – Nr. Cadastral 34171, Nr. cadastral 34170
- Vest – Strada Velisco
- Est – Strada Mihai Viteazu

2.3. Elemente ale cadrului natural

Relieful este de câmpie, Câmpia Ploieștilor, netedă dar bombată este conul de dejectie al Prahovei desfurat cu precădere pe stanga raului până sub poalele dealurilor izolate de la Băicoi și Găgeni. Suprafața câmpiei este netedă, dar păstrează încă urmele divagării Prahovei care apar pe alocuri ca valcele abia schitate. Câmpia piemontana a Ploieștilor este alcătuită din prundisuri acoperite de depozite argiloase și loessoide de vârstă pleistocenă 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 8,90 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 studiat are acces din Str. Mihai Viteazu și din Str. Velisco.

Zona studiată este accesibilă orașului Ploiești cu ajutorul Strazii Stejarului. Zona studiată este caracterizată de locuințe individuale, diverse spații comerciale, showroom-uri auto.

Pentru a se evita blocajele sau ambuteiajele, cauzate de numărul de persoane care va fi mai ridicat datorită realizării investiției propuse, este absolut necesară întocmirea unui studiu de fundamentare a circulației, care să propună soluții, astfel încât investiția să nu creeze neplăceri la nivel local.

2.5. Ocuparea terenurilor

În prezent pe terenul ce aparține S.C. MOSEAN CONSTRUCT S.R.L., nu se află edificat construcții.

In zona din proximitate se afla locuinte individuale si in vecinatate se mai regasesc societati precum DANCOR SRL (magazin de articole casnice), ZEKCOMLIL SRL (depozit cherestea), TEVIMAR DEPOT SRL (atelier dezmembrari auto), Carmangerie Traditionala, o Fabrica de condimente.

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 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 evidentiata probleme de mediu.

Categoria de folosinta a amplasamentului este de curti-constructii, arabil si vie.

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 de locuinte.

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: zona industrie si depozitare si institutii si servicii – ID / IS si zona Locuinte individuale – L1

Actualmente terenul se afla in UTR 18 cu:

- L – POT = 35% si CUT = 1,05

3.3. Valorificarea cadrului natural

Amplasarea investitiei nu va conduce la schimbarea destinației 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 de locuinte individuale si colective 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 Strada mihai Viteazu si din Strada Velisco, 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 18A cu urmatoarele reglementari urbanistice:

Destinatia va fi urmatoarea:

- L – Zona locuinte individuale

POT propus = 35%
CUT propus = 1,05
Rh max. = S+P+2
Se permite demisol sau subsol

- Lc – Zona locuinte colective

POT propus = 40%
CUT propus = 1,60
Rh max. = S+P+3
Se permite demisol sau subsol

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

CCr – Subzona cai de comunicatie rutiera si pietonala publica.

A fost trasata zona de siguranta – 20 m pentru conducta de transport motorina Petrotrans si zona de protectie – 24 m a pentru retea electrica de inalta tensiune Lea 20kV.

Conform plansei de Reglementari urbanistice terenul va fi divizat in 16 cu suprafete cuprinse inre 395 mp si 3.760 mp.

3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare

Pentru realizarea și exploatarea investitiei vor fi asigurate următoarele utilități:

- Alimentarea cu apa – Se va obtine aviz de la furnizorul de apa – canal Hidro Prahova.
- Canalizare: Se va obtine aviz de la furnizorul de apa – canal Hidro Prahova.
- Alimentarea cu energie electrica: Se va obtine aviz de la furnizorul de electricitate Electrica.
- Alimentare cu gaze naturale: Se va obtine aviz de la furnizorul de gaze – DistriGaz Sud Retele.
- Telefonie: Se va obtine avizul de la furnizorul de telefonie Oranga Romania Communication.

3.7. Protectia mediului

Constructiile proiectate nu prezintă nici un fel de elemente funcționale sau de alta natură care ar putea prejudicia mediul natural și 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 reseaua de drumuri existenta.

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.

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

In prezent, imobilul este proprietate particulara a MOSEAN CONSTRUCT S.R.L., iar obiectivul propus este oportun, datorita faptului ca este reprezentat de zona de locuinte individuale si colective.

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 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 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 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.

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 fiecărei 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 legatura cu rețeaua de circulație majoră și cu mijloacele de transport în comun.

ÎNTOCMIT
Arh. BOGDAN GEORGESCU