



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:**                    **P.U.Z. - INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN  
(S=7.182 mp) PENTRU ZONA INSTITUTII SI  
SERVICII SI AMENAJARE DRUM ACCES (Sst. =  
8.755 mp)**

**BENEFICIAR:**                    **DOMINO ROMINVEST S.R.L.**

**AMPLASAMENT :**                **Comuna Blejoi, Tarla 67, Parcela A321-322, IE-29879,  
Extravilan, 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 : P.U.Z. - INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN (S=7.182 mp) PENTRU ZONA INSTITUTII SI SERVICII SI AMENAJARE DRUM ACCES (Sst. = 8.755 mp)

BENEFICIAR: DOMINO ROMINVEST S.R.L.

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

### 1.2. Obiectul documentatiei

Prezenta documentatie **P.U.Z. – INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN (S=7.182 mp) PENTRU ZONA INSTITUTII SI SERVICII SI AMENAJARE DRUM ACCES (Sst. = 8.755 mp)** este o etapa intermediara in demersurile beneficiarului **DOMINO ROMINVEST S.R.L.** .

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 29879 (Sup. 7.182 mp)**, in proprietatea S.C. DOMINO ROMNINVEST S.R.L., in conformitate cu actul de notarial autentificat cu nr. 1120 / 31.10.2013, emis de Notar Public Ditu Rodica Luciana, aflat in extravilanul Com. Blejoi.
- **DJ102 – proprietatea Consiliului Judetean Prahova (Sup. 1.573 mp).**

Planul urbanistic zonal reglementeaza urmatoarele terenuri:

- **NR. CADASTRAL 29879 (Sup. 7.182 mp)**, in proprietatea S.C. DOMINO ROMNINVEST S.R.L., in conformitate cu actul de notarial autentificat cu nr. 1120 / 31.10.2013, emis de Notar Public Ditu Rodica Luciana, aflat in extravilanul Com. Blejoi.

**Zona studiata 8.755 mp**

**Zona reglementata 7.182 mp**

### **2.2. Încadrarea în localitate**

Terenul studiat se afla in com. Blejoi.

In ceea ce priveste vecinatatiile:

- Nord – DJ102
- Sud – Nr. Cadastral 29871
- Vest – Nr. cadastral 29880
- Est - Nr. cadastral 29878

### **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 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 reglementat are acces din DJ102.

Zona studiată este accesibilă orașului Ploiești cu ajutorul Drumului Județean 102. Zona studiată este caracterizată de diverse spații comerciale, saloane de evenimente și restaurante, dar și locuințe individuale.

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. DOMINO ROMINVEST S.R.L., nu se află edificat construcții.

În zona din proximitate nu se află edificat alte construcții, terenurile vecine fiind libere, cea mai apropiată construcție fiind Ballroom Cupola aflat la aproximativ 170m distanță.

#### **2.6. Echiparea edilitară**

În zona terenului studiat există toate rețelele edilitare: energie electrică, apă, canalizare, gaze naturale și telefonie.

- Alimentarea cu energie electrică: se va racorda la rețeaua deținută de Electrica Sud Muntenia.

- Alimentare cu gaze naturale: se va racorda la rețeaua deținută DistriGaz Sud Rețele

- Alimentarea cu apă și canalizare: se va racorda la rețeaua deținută de Hidro Prahova.

- Telefonie se va racorda la rețeaua deținută de Orange Communications România.

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

Pentru buna funcționare a investiției propuse și pentru dezvoltarea durabilă a zonei sunt o serie de măsuri de protecție a mediului ce vor trebui respectate

Datorită funcționării obiectivului propus nu sunt evidențiate probleme de mediu.

Astfel, categoria de folosinta a amplasamentului este de arabil.

### **2.8. Opțiuni ale populației**

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

Zona studiată în PUZ, va beneficia de o îmbunătățire a calității vieții riveranilor prin investiția propusă, care presupune construirea de noi imobile cu funcțiunea servicii, astfel se vor crea noi locuri de muncă.

Totodată, situl se va salubritiza și această investiție va contribui la absorbția de taxe și impozite locale și va stimula astfel, economia zonala, dar și a orașului.

## **CAPITOLUL 3 - PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ**

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

Ridicarea topografică a terenului studiat, scara 1: 500, cu cote și curbe de nivel, arată că terenul este o zonă cu suprafața plană.

Terenul nu prezintă probleme de stabilitate, fiind cu aproximație orizontal și totodată nu este supus unor riscuri naturale, care pot prejudicia suprafața studiată.

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

În privința destinației terenului în conformitate cu planurile urbanistice actuale: Terenul se află în extravilanul Comunei Blejoi – TA, teren fără reglementări.

POT = -% și CUT = -

### **3.3. Valorificarea cadrului natural**

Amplasarea investiției nu va conduce la schimbarea destinației terenului din zonele învecinate sau la ridicarea restricției de construire pentru acestea.

Construibilitatea în perimetrul studiat nu este afectată de diferite procese geomorfologice, terenul este relativ uniform și nu prezintă denivelări.

### **3.4. Modernizarea circulației**

Planul Urbanistic Zonal propune întocmirea unui proiect de specialitate de fundamentare a circulației care să soluționeze accesul auto și pietonal pe terenul reglementat.

Totodată, fiind propusă o zonă de insituții și servicii se va crea un flux mai mare de mașini, care va fi tratat în acest studiu.

În același timp, accesul se va realiza din DJ102, iar numărul de locuri de parcare trebuie să fie în 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 NOU 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 = 12 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**

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 rețeaua 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 necesitatiilor viitorilor utilizatori.

În prezent, imobilul este proprietate particulară a DOMINO ROMINVEST S.R.L., iar obiectivul propus este oportun, datorită faptului că este reprezentat de zona instituii 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 ÎN 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 reglementărilor stabilite în documentația PUZ se vor crea premisele unei dezvoltări 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 în corelare cu activitatea fiecărei construcții în 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.

**ÎNTOCMIT**  
**Arh. BOGDAN GEORGESCU**

