



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: **INTOCMIRE PUZ - SCHIMBARE DESTINATIE DIN
ZONA MIXTA INSTITUTII SI SERVICII SI
LOCUINTE, ZONA LOCUINTE IN ZONA
INSTITUTII SI SERVICII (SUP. ST. 1.600 mp)**

BENEFICIAR: **ALEMI COM S.R.L.**

AMPLASAMENT : **Com. Filipestii de Padure, sat Filipestii de Padure, nr.800A, T-15,
A-748, intravilan, 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 : **INTOCMIRE PUZ - SCHIMBARE DESTINATIE DIN ZONA MIXTA
INSTITUTII SI SERVICII SI LOCUINTE, ZONA LOCUINTE IN ZONA
INSTITUTII SI SERVICII (SUP. ST. 1.600 mp)**

BENEFICIAR: **ALEMI COM S.R.L.**

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

1.2. Obiectul documentatiei

Prezenta documentatie **INTOCMIRE PUZ - SCHIMBARE DESTINATIE DIN
ZONA MIXTA INSTITUTII SI SERVICII SI LOCUINTE, ZONA LOCUINTE IN
ZONA INSTITUTII SI SERVICII (SUP. ST. 1.600 mp)** este o etapa intermediara
in demersurile beneficiarului **ALEMI COM S.R.L.**, dorindu-se schimbarea terenului in
zona Institutii si servicii.

Accesul se va realiza din Drumul aflat in vecinatatea estica a terenului.

1.3. Surse documentare

- Planul Urbanistic General al Com. Filipestii de Padure;
- 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 24735 (Sup. 1.016 mp)**, in proprietatea S.C. ALEMI COM S.R.L., in conformitate cu Act Notarial nr. 710, din 03.05.2023 emis de Notar Public Dobra Doina Elena, aflat in intravilanul comunei Filipestii de Padure, conform extrasului de carte funciara anexat.
- **Drum** - categoria de folosinta drum – din suprafata studiata facand parte 584 mp – domeniul public al Comunei Filipestii de Padure.

Planul urbanistic zonal reglementeaza urmatoarele terenuri:

- **NR. CADASTRAL 24735 (Sup. 1.016 mp)**, in proprietatea S.C. ALEMI COM S.R.L., in conformitate cu Act Notarial nr. 710, din 03.05.2023 emis de Notar Public Dobra Doina Elena, aflat in intravilanul comunei Filipestii de Padure, conform extrasului de carte funciara anexat.

Zona studiata 1.600 mp

Zona reglementata 1.016 mp

2.2. Încadrarea în localitate

Terenul studiat se afla in com. Filipestii de Padure.

In ceea ce priveste vecinatatiile:

- Nord – Nr. cadastral: 21770, 21471
- Sud – Nr. cadastral: 22109
- Vest – MD Rotarescu Octavian
- Est – Drum acces

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 Filipeștii de Padure 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 drumul asfaltat, din extremitatea estica a acestuia.

Zona studiată este caracterizată de diferite cladiri de locuinte individuale, dar si de diferite servicii si comerț (Profi).

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. ALEMI COM S.R.L., NU se afla edificat constructii.

2.6. Echiparea edilitară

În zona terenului studiat există rețelele edilitare: energie electrică, apă, gaze naturale.

- 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: apă: se va racorda la rețeaua deținută de serviciul local de distribuție apă-canal, în ce privește apele menajere, se vor deversa în sistem propriu.

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.

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

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 intravilan in UTR 13 si UTR 12, avand functiunea mixta IS/L – zona mixta institutii si servicii si locuinte individuale si zona Locuinte individuale cu regim mic de inaltime cu urmatoarele reglementari:

Actualmente terenul se afla partial in UTR 12 cu:

- IS/L – POT = 60% si CUT = 1,8

Actualmente terenul se afla partial in UTR 13 cu:

- L– POT = 30% si CUT = 0,8

3.3. Valorificarea cadrului natural

Amplasarea investitiei nu va conduce la schimbarea destinatiei 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 institutii 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 drumul asfaltat, 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 schimbarea destinatiei ca terenul studiat sa apartina unui nou UTR si anume

UTR 13a cu urmatoarele reglementari urbanistice:

Destinatia va fi urmatoarea:

- IS – Zona Institutii si servicii

POT propus = 50%

CUT propus = 1,5

Rh max. = P+2

3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare

Pentru realizarea și exploatarea investitiei vor fi asigurate utilitățile necesare:

- Alimentarea cu apa
- Canalizare
- Alimentarea cu energie electrica
- Alimentare cu gaze naturale

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 lua 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 necesitatilor viitorilor utilizatori.

In prezent, imobilul este proprietate particulara a ALEMI COM S.R.L., iar obiectivul propus este oportun, datorita faptului ca este reprezentat de zona institutii si servicii.

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 Filipestii de Padure.

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 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 retelele 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 Filipeștii de Padure. 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 construcții și amenajări autorizate în baza prezentului PUZ și RLU se vor asigura accese carosabile de legătură cu rețeaua de circulație majoră și cu mijloacele de transport în comun.

Î N T O C M I T
Arh. BOGDAN GEORGESCU