



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 – RIDICARE RESTRICTIE DE CONSTRUIRE
INSTITUTII SI SERVICII, REGLEMENTARE ZONA
FUNCTIONALA SI AMENAJARE DRUM ACCES
(ZONA ST. 46.526 mp)**

BENEFICIAR: **S.C. OZTASAR S.R.L.**

AMPLASAMENT : **Com. Blejoi, Sat Blejoi, T 10 A 70/1, 70/2, 70/3, 70/4, jud.Prahova-
Intravilan**

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 : PUZ – RIDICARE RESTRICTIE DE CONSTRUIRE INSTITUTII SI SERVICII,
REGLEMENTARE ZONA FUNCTIONALA SI AMENAJARE DRUM ACCES
(ZONA ST. 46.526 mp)
BENEFICIAR: S S.C. OZTASAR S.R.L.
Proiectant: S.C. BIG STUDIO ARH-DESIGN S.R.L.
Arh. BOGDAN GEORGESCU

Subproiectanti, colaboratori: **Suport topografic: GEREM MINERVA S.R.L.**

1.2. Obiectul documentatiei

Prezenta documentatie **PUZ – RIDICARE RESTRICTIE DE CONSTRUIRE INSTITUTII SI SERVICII, REGLEMENTARE ZONA FUNCTIONALA SI AMENAJARE DRUM ACCES (ZONA ST. 46.526 mp)** este o etapa intermediara in demersurile beneficiarului **S.C. OZTASAR S.R.L.**

Accesul se va realiza din Bulevardul Republicii.

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

Terenul care face obiectul prezentului Plan Urbanistic Zonal este:

- **NR. CADASTRAL 29156 (Sup. 21.293 mp)**, in proprietatea S.C. OZTASAR S.R.L., in conformitate cu actul notarial autentificat cu nr. 1329 / 19.08.2021, emis de Notar Public Meirosu Carmen si cu extrasul de carte funciara anexat, teren aflat in intravilanul Com. Blejoi.
- **NR. CADASTRAL 20768 (Sup 2720 mp)**
- **STR. Cheia – domeniul public al Comunei Blejoi - suprafata zona studiata 2.728 mp.**
- **NR. CADASTRAL 29175 - DJ101I – Str. Bulevardul Republicii – suprafata zona studiata 10.244 mp, apartine domeniului public al Consiliu Judetean Prahova.**
- **DN1B – suprafata zoan studiata de 6.833 mp.**
- **PT – 16 mp – apartine ELECTRICA FURNIZARE S.A.**



Fotografii PT – 16 m

Zona studiata 46.526 mp

Zona reglementata 21.293 mp

2.2. Încadrarea în localitate

Terenul studiat se afla în com. Blejoi.

În ceea ce privește vecinătățile:

- Nord – Nr. cadastral 26219;
- Sud – Nr. cadastral 29175 aferent B-dul Republicii;
- Vest – Proprietate particulară, teren neintabulat;
- Est - Strada Cheia.

2.3. Elemente ale cadrului natural

Relieful este de câmpie, Câmpia Ploieștilor, netedă dar bombată este conul de dejectie al Prahovei desfășurat cu precădere pe stânga râului 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 Bulevardul Republicii.

Zona studiată este accesibilă orașului Ploiești cu ajutorul Bulevardului Republicii. Zona studiată este caracterizată de 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.

În conformitate cu profilele din PUG pentru Bulevardul Republicii - S015 și DN1B – S51.2, acestea au fost trasate pe plan și desenate. Profilele existente în realitate diferă față de cele din PUG-ul Comunei Blejoi. Astfel că, profilul existent pentru Bulevardul Republicii este 27,4 m fiind reprezentat de 15 m carosabil, 2,1 m și 2,2 m spațiu verde, 1,2 m și 1,3 m trotuar, 1,8 m și 3,8 m tot spațiu verde. Pentru DN1B profilul existent este 11,3 m tot reprezentant carosabil pe sensul de mers către Brașov fiind 2 benzi.

2.5. Ocuparea terenurilor

In prezent pe terenul ce apartine S.C. OZTASAR S.R.L., nu se afla edificata nici o alta constructie.

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/Apa Nova.

- 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.

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

In vecinatatea amplasamentului se afla o statie de carburanti Mol, statie care genereaza o zona de protectie de 30 m, aceasta a fost reprezentata pe planuri.

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: zona institutii si servicii – IS – zona cu interdictie de construire pana la elaborare PUZ.

Actualmente terenul se afla in UTR 37 cu:

- IS – POT = 50% si CUT = 1,50.

Rh max = S+P+2.

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 modernizarea circulatiei existente, prin intocmirea unui proiect de specialitate de fundamentare a circulatiei.

Totodata, fiind propusa o zona de 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 Bulevardul Republicii, 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 UTR37a si anume:

UTR37a cu urmatoarele reglementari urbanistice:

Destinatia va fi urmatoarea:

- IS – Zona Institutii si servicii

POT propus = 50%

CUT propus = 1.50

Rh max. = S+P+2

3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare

Pentru realizarea și exploatarea investitiei vor fi asigurate următoarele utilități:

- Alimentarea cu apa – exista retea de apa pe Bulevardul Republicii PEID 630 mm.
- Canalizare
- Alimentarea cu energie electrica –pe Bulevardul Republicii exista retea LEA 0,4 Kv si retea LEA 20Kv.
- Alimentare cu gaze naturale –
- Telefonie – pe Bulevardul Republicii retea de telecomunicatii subterana.

Dupa obtinerea avizelor se va putea observa posibilitatea de racordare la toate utilitatiile existente.

3.7. Protectia mediului

Construcțiile 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 retea 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.

Suprafata de spatiu verde care se regasea pe terenul reglementat la limita cu Bulevardul Republicii in Planul Urbanistic General al Comunei Blejoi a fost relocata in extremitatea de nord a terenului

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 OZTASAR S.R.L., iar obiectivul propus este oportun, datorita faptului ca este reprezentat de zona institutii si servii.

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 si Municipiul Ploiesti.

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 prioritatiile 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.

Investitorii vor 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 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 Ploiești. 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.
- se vor asigura accese carosabile pentru evacuări în caz de urgență (cutremure, inundații, incendii);
- pentru toate categoriile de construcții se vor asigura parcuri în conformitate cu Anexa nr. 5 a HG 525/1996 – Regulamentul General de Urbanism și prevederile normativului P132-93, în funcție de destinația fiecărei construcții;

GABARITUL DRUMULUI, CATEGORIE, PROFILE:

Având în vedere funcțiunea propusă pentru zona reglementată și concentrarea activităților într-un areal restrâns, se estimează un volum redus de trafic generat de zona reglementată către intravilanul com. Blejoi. Rețeaua locală de străzi din interiorul comunei va fi afectată minimal de propunerile prezentei documentații de urbanism.

Parcajele vor fi asigurate în conformitate cu prevederile Normativului pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități urbane 1,5 loc de parcare / 1 locuință.

Capacitățile de transport vor fi reduse. Traficul rutier în zona reglementată se va efectua preponderent cu autovehicule a căror masă totală maximă autorizată, conform Anexei 2 a Ordonanței nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, nu depășește 40000 Kg, respectiv 8,00 tone pe osie.

- **PRIORITĂȚI DE INTERVENȚIE**
- Rezolvarea circulației carosabile;
- Ocuparea rațională a terenului în 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