

# MEMORIU TEHNIC

## CAPITOLUL 1- DATE GENERALE:

### 1.a. DATE DE IDENTIFICARE

**Denumirea lucrării : PLAN URBANISTIC ZONAL- RIDICARE RESTRICTIE CONSTRUIRE SI PARCELARE TEREN ( S=17301mp) PENTRU AMPLASARE LOCUINTE (S.stud=27551mp)**

**Amplasament : com. Blejoi, sat PLOIEȘTIORI, T 12 ,P , 619/1 , nr. cad. 26740, nr. cad. 26742, nr. cad. 26786, nr. cad. 26787 Nr.cad. 28120, nr. cad. 30391 (str. Argesului, (Ds 641), Aleea Basarabia(De613), str. Muntenia (De1148), str. Transilvania(Ds1130), str. Moldova(De1110), str. Teleajenului(Ds 355), Blejoi, nr. cad.29383 si 29384, T-7, p A65/14, A65/15, DJ102( partial nr. cad. 24937)**

**Beneficiari: GIFAMO COSTRUZIONI SRL, CUI 15505702, Ploiesti, str. Rudului nr.44  
AKLILU H.MARIAM FREHYWET, Ploiesti, str. Radu de la Afumati, nr.61  
MARI FRANCESCA, MARI MASSIMO, Ploiesti, str. Radu de la Afumati, nr.61**

Proiectant: ARHINOVA PROJECT S.R.L., 24452011, Ploiesti, str. Banesti, nr.20,  
Arh. Simona Gabriela Vâlcu, O.A.R. 2411, R.U.R. D,E, F6, G5, tel.0722430872

Faza : PUZ- obtinere avize

Data elaborării: 30 martie 2023

### 1.b. OBIECTIV

Obiectivul PUZ il constituie analiza conditiilor de ridicarea restrictiei de construire si studierea posibilitatii de parcelare a terenului în suprafată de 17301mp, în vederea construirii unui ansamblu rezidențial care va conține loturi pentru locuințe cu regim de inaltime P-P+2, in regim de construire cuplat/ izolat precum si reconversia cladirilor existente (ateliere si birouri) în locuințe insiruite (cu regim de înălțime P). Propunerile PUZ vor fi :

- ridicarea restrictiei de construire ,
- parcelarea terenului in 21 loturi : 20 loturi pentru locuinte si unul pentru drum
- organizarea circulatiei rutiere si pietonale
- analizarea posibilitatii de echipare cu retele edilitare

## CAPITOLUL 2 – DATE SPECIFICE PROIECTULUI

### 2.a. DATE DESPRE AMPLASAMENT

Terenul studiat cu sprafața de 27551,00mp, se afla în intravilanul extins al localității Blejoi, satul Ploiești, cu acces direct din drumurile locale str. Moldova si str. Muntenia.

Terenul care a generat acest studiu are suprafata de **17301,00mp** și este încadrat de următoarele **vecinătăți** :

- la Sud - Vest : drum local acces, nr cad. 20432, nr cad. 25272, nr cad. 22570, nr cad. 22571, md. Ion Ion, nr cad. 26253, Radoi Maria, MDTudor Constantin, Tudor Zaharia, MD Tudor Stanca, Custac Ctin
- la Nord -Vest : Gheorghe Dumitru
- la Nord- Est :, proprietate situată în extravilan pasune - raul Teleajen
- la Sud -Est : nr. cad. 22671, nr.cad.22672

## 2.b. ÎNCADRARE ÎN PUG ȘI DOCUMENTE URBANISTICE APROBATE

Conform Certificatului de urbanism nr. 61 din 22.03.20023, in temeiul Documentatiilor de urbanism aprobate - PUG si RLU aprobate cu HCL Blejoi nr.13/2019 si a Avizului de Oportunitate nr.23369/29.11.2023, terenul studiat se afla : - *partial in intravilan ( S= 20216mp)* in UTR 10 pentru care sunt prevăzute următoarele reglementări urbanistice : Subzona mixta locuințe individuale, institutii si servicii - L/IS cu restricții până la aprobare PUZ cu urmatorii indicatori urbanistici : POT=35%, CUT=1.05, regim de inaltime P+2

- *partial in extravilan ( S= 7335mp)* cu destinatia TN- zona terenuri neproductive ;

## 2.c. SITUAȚIA JURIDICĂ A TERENULUI

Terenul care a generat acest studiu , în suprafață totală de **17301mp**, situat în intravilanul comunei Blejoi, satul Ploieștiori, Tarlaua 12, parcela Cc 619/1, este detinut de proprietari astfel:

- Terenul in S=2329mp, ( NC26740-T12, Cc 619/1)- apartine doamnei Aklilu H.Mariam Frehywet, conf. Contract vanzare cumparare autentificat sub nr. 5001/22.10.2015 de SPN Equitas. Nota : Pe acest teren se afla doua locuinte insiruite C1 cu Sc=Scd=308mp( formata din cinci unitati locative), respectiv C2 cu Sc= Scd=256mp( formata din doua unitati locative) construite ambele in anul 1975.
- Terenul in S=1784mp (NC 26742, T12, Cc 619/1)-apartine in cote indivize urmatorilor proprietari :
  - GIFAMO CONSTRUZIONI SRL, in cota de 1353/1784 conf. Procesului Verbal nr. 751/04.11.2003 emis de Guvernul Romaniei Autoritatea pentru valorificarea activelor bancare
  - doamnei AKLILU H.MARIAM FREHYWET, in cota de 213/1784 în conformitate cu Contractul de vanzare autentificat sub nr. 5001/22-10-2015 la S.P..N. EQUITAS PLOIESTI
  - doamnei MARI FRANCESCA, in cota actuala de 109/1784 conf. Contractului de Vanzare Cumparare nr. 5002/22-10-2015 la S.P..N. EQUITAS PLOIESTI
  - doamnului MARI MASSIMO, in cota actuala de 109/1784 conf. Contractului de Vanzare Cumparare nr. 5002/22-10-2015 la S.P..N. EQUITAS PLOIESTI
- Terenul in S= 10804mp (NC 26786, T12, Cc 619/1) este proprietate particulară a GIFAMO CONSTRUZIONI SRL, în conformitate cu Procesului Verbal nr. 751/04.11.2003 emis de Guvernul Romaniei Autoritatea pentru valorificarea activelor bancare;
- Terenul in S= 2384mp ( NC 26787 T12, Cc 619/1) este proprietate particulara ca bun propriu

in cota de  $\frac{1}{2}$  a doamnei MARI FRANCESCA, si proprietate particulara ca bun propriu in cota de  $\frac{1}{2}$  a domnului MARI MASSIMO în conformitate cu Contractului de Vanzare Cumparare autentificat sub nr. 5002/22-10-2015 la S.P..N. EQUITAS PLOIESTI. Pe acest teren sunt edificate următoarele constructii C3-atelier (Sc=Scd=337mp), C4- atelier (Sc=Scxd=328mp).

- Terenul studiat are suprafata de 27551mp si cuprinde pe langa suprafetele de teren sus mentionate ce apartin initiatorilor si beneficiarilor PUZ si alte suprafete de teren dupa cum urmeaza:
  - S=451mp ( parte din NC28120- T12CC581, V582, A583, A584) proprietate a domnului Constantin Constantin, conf. Actului Administrativ nr. 204520/06.03.1995 emis de Comisia Judeteana Prahova;
  - S= 7335mp ( parte a NC 30391-T 32, N263/1) ce apartine domeniului public al comunei Blejoi conf. HCL Blejoi, nr.44/14.07.2021;
  - S=79mp ( aferenta str. Argesului-Ds=641) apartine domeniului public al comunei Blejoi conf. HCL Blejoi 1359/2001, cu modificarile si completarile ulterioare;
  - S=71mp ( aferenta str. Aleea Basarabia De 613) apartine domeniului public al comunei Blejoi conf. HCL Blejoi 1359/2001, cu modificarile si completarile ulterioare;
  - S=335 ( aferenta str. Muntenia De1148) apartine domeniului public al comunei Blejoi conf. HCL Blejoi 1359/2001, cu modificarile si completarile ulterioare;
  - S=185mp ( aferenta str. Transilvania Ds1130) apartine domeniului public al comunei Blejoi conf. HCL Blejoi 1359/2001, cu modificarile si completarile ulterioare;
  - S= 1251mp ( aferenta str. Moldova Ds1110) apartine domeniului public al comunei Blejoi conf. HCL Blejoi 1359/2001, cu modificarile si completarile ulterioare;
  - S=543mp ( aferenta str. Teleajenului Ds 355) apartine domeniului public al comunei Blejoi conf. HCL Blejoi 1359/2001, cu modificarile si completarile ulterioare;

## **2. d. ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE PRIVIND ECHIPAREA TEHNICO – EDILITARĂ A ZONEI , A AMPLASAMENTULUI ANALIZAT**

Pe teren există următoarele rețele: rețea de energie electrica, telefonie, gaz metan, foraj de apă, canalizarea este realizata în sistem propriu la un bazin betonat impermeabil, fiind preluata la rețeaua publica a localitatii ulterior extinderii acesteia.

## **2.e. CIRCULAȚIA RUTIERA**

Circulația principală în zonă se desfășoară din drumul local, drum cu imbracaminte de asfalt, ce are în prezent un profil variabil de 7,50m-7,80m între aliniamente .

- Drumul existent pana la teren are 2 benzi de circulatie, cu lățimea carosabilă de 3 m fiecare și îmbrăcăminte din asfalt
  - 6,00m -parte carosabila,
  - 0,75m x 2 - trotuare
- Drumul privat, existent pe teren are un profil de 4 m :
  - 3,00m -parte carosabila,
  - 1,00 m - trotuar dreapta

*Pentru modernizarea drumurilor, proprietarii vor ceda teren catre domeniul public. Drumurile si extinderile de rețele vor fi facute de proprietari, inainte de emiterea AC, pe baza studiului de solutie.*

## **2f. OCUPAREA TERENURILOR**

Parcela este situata in intravilan, la limita acestuia, având în vecinătatea de sud-est, sud-vest, nord vest locuinte iar la nord- est, pasune pe o panta cu o declivitate accentuata si raul Teleajen a carui albie majora se afla la o diferenta de nivel de cca 9m sub cota terenului ( 173,95m-174,75m) adica la 164,50m-165.90 m

## **CAPITOLUL 3 – PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA SI PIETONALA**

### **3.1. PROPUNERI URBANISTICE IN PUZ**

Planul urbanistic zonal este instrumentul de planificare urbană , de reglementare specific, prin care se coordonează dezvoltarea urbanistică integrată a unor zone din localitate caracterizate prin grad ridicat de complexitate sau prin dinamică urbană accentuate.

Prezenta documentatie are ca obiect OBTINEREA CERTIFICATULUI DE URBANISM pentru intocmirea Planului Urbanistic Zonal – RIDICARE RESTRICTIE CONSTRUIRE SI PARCELARE TEREN PENTRU AMPLASARE LOCUINTE (S.stud=27551mp) pe terenul, situat in Blejoi, satul Ploieştiori, Tarlaua 16, parcelele A104/108-115.

**Se propune instituirea unui nou UTR in cadrul UTR 10: UTR 10A** prin Planul Urbanistic Zonal pe teritoriul care urmează să fie reglementat in suprafata de **17301mp**

Accesul la teren se realizeaza din str. Modova.( De 1110} si din str. Muntenia ( Ds 1148) respective din calea de circulatie principala (str. Teleajen)

Se propune ridicarea restricțiilor de construire, parcelarea într-un numar de **21** loturi, respectiv **20** de loturi pentru locuinte si unul pentru drum si organizarea circulatiei rutiere si pietonale .

In acest sens se impune modificarea zonei funcționale mixte L/IS astfel :

**L- subzona pentru locuințe individuale cu regim de inaltime P- P+2** Se mentin indicatorii urbanistici conform PUG aprobat: POT = 35%, CUT= 1,05, regim de inaltime P+2, H cornișă = 9m, și H coama = 12m ,

- **Ccr- subzona cai de comunicație rutiera si pietonala in incinta ( drumul amenajat va avea un profil TIP de 9m, respectiv 6m carosabil , trotuare laterale de cate 1m si spatii verzi de cate 50cm.**

**Stabilirea categoriilor funcționale ale dezvoltării și eventualele servituți:**

- dezvoltarea infrastructurii dedicate traficului stationar prin parcuri colective în scopul degrevării rețelei stradale de vehicule stationate si îmbunatatirii aspectului general urban;
- asigurarea suprafețelor necesare pentru spatii verzi in fiecare parcela
- asigurarea dezvoltării rețelilor tehnico-edilitare pe întreaga suprafață
- conectarea la celelalte zone de locuire, institutii si servicii din zona.

**Clădirile se vor amplasa la izolat, sau cuplat, în front discontinuu pentru locuințele individuale si insiruite pentru locuințele ce vor fi amenajate in cladirile existente; Apartamentarea spatiilor in cladirile existente va fi posibila doar daca terenurile vor fi in indiviziune.**

**Regim de aliniere** (se aplica pentru loturile noi)

- **3 m față de aliniamentul la drumul nou profil TIP1-1**
- **3m față de limitele laterale :**

- **2m fata de limitele posterioare:**
- Se vor respecta prevederile Codului civil cu privire la distantele față de vecinătăți. Atat materialele utilizate la realizarea obiectivelor, cât și volumetria și imaginea lor vor fi cele specifice zonei.

### 3.2. DEZVOLTARE CIRCULAȚIEI RUTIERE

Circulația principală în incintă se va desfășura pe drumul nou propus profilul TIP 1-1 având 9,00 - între aliniamente, cu îmbrăcăminte de asfalt, 6,00m -parte carosabila, 1,00 m - trotuar stanga, 50 cm spatiu verde 1,00m - trotuar dreapta, - 50cm spatiu verde.

*Pentru modernizarea drumurilor , proprietarii vor ceda teren catre domeniul public. Drumurile si extinderile de retele vor fi facute de proprietari, inainte de emiterea AC, pe baza studiului de solutie.iar parcare autovehiculelor se va realiza, în interiorul parcelelor, sau în zonele prevăzute ca spații de parcare, situate pe drumul propus.*

### 3.3. DEZVOLTARE ECHIPARII EDILITARE

Parcela ce va fi lotizata se va echipa cu retea de apa, canalizare, energie electrica, gaze naturale, conform standardelor legale iar acestea se vor racorda prin extindere pana la retelele existente pe drumul principal.

### 3.4. REGIMUL DE CONSTRUIRE

Din punct de vedere al alinierii, constructiile propuse vor respecta prevederile Regulamentului Local de Urbanism, ale Codului Civil si morfologia urbanistica a zonei.

Data fiind destinatia actuala a terenului, orientarea fata de punctele cardinale, densitatea constructiilor din zona, s-a propus pentru noile cladiri ce se vor construi definirea unei zone cu reglementari urbanistice pentru realizarea de **locuinte individuale in front discontinuu ( cuplate/ izolate ), cele existente vor fi apartamentate, avand aspect de locuinte colective insiruite.**

**Indicatorii de ocupare și utilizare a terenului propusi in subzona L:**

Regim de inaltime : **P-P+2**

Procentul maxim de ocupare (POT): **35%**,

Coeficientul maxim de utilizare a terenului (CUT) : **1,05 (subzona L)**

Zonă verde amenajata in incinta în procent de minim **20%**

Propunerea planului urbanistic se încadreaza în functiunea propusa prin P.U.G. aprobat cu H13/2019 a C.L. Blejoi

### 3.5. REGLEMENTARI - ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

#### **Reglementări - modul de utilizare al terenului**

Pe parcela cu suprafata de 13704mp se va crea un nou subUTR 10A, se modifica zona funcționala mixte L/IS astfel:

**L- subzona pentru locuințe individuale cu regim de inaltime P- P+2** Se mentin indicatorii urbanistici conform PUG aprobat: POT = 35%, CUT= 1,05, regim de inaltime P+2,

H cornișă = 9m, și H coama = 12m ,

**Ccr- subzona cai de comunicație rutiera si pietonala in incinta ( drumul amenajat va avea un profil TIP de 9m, respectiv 6m carosabil , trotuare laterale de cate 1m si spatii verzi de cate 50cm**

Zonă verde amenajata in incinta în procent de minim **20%** .

Se propune ridicarea restricțiilor de construire, parcelarea într-un numar de **21** loturi, respectiv **20** de loturi pentru locuinte si unul pentru drum si organizarea circulatiei rutiere si pietonale .

**Clădirile se vor amplasa la izolat, sau cuplat, în front discontinuu pentru locuintele individuale si insiruite pentru locuintele ce vor fi amenajate în cladirile existente; Apartamentarea spatiilor in cladirile existente va fi posibila doar daca terenurile vor fi in indiviziune.**

### **BILANT TERITORIAL**

**Bilanțul teritorial se referă la suprafata studiata de 27551mp**

functiune	Situatia existenta		Situatia propusa	
	Suprafata(mp)	Procent(%)	Suprafata(mp)	Procent(%)
	27551	(100%)	27551	100
IS- Institutii, servicii,	13704	49.74	-	-
L- locuinte individuale	3295	11.95	13667	50
CCr- cai de circulatie rutiera, parcar, pietonal	3278	11.91	6610	24
TA- teren agricol extravilan	7274	26.40	7274	26
Total	27551	100	27251	100

**Regim de aliniere (se aplica pentru loturile noi)**

- **3 m față de aliniamentul la drumul nou profil TIP1-1**
- **3m față de limitele laterale :**
- **2m fata de limitele posterioare:**
- Se vor respecta prevederile Codului civil cu privire la distantele față de vecinătăți.  
Atat materialele utilizate la realizarea obiectivelor, cât si volumetria și imaginea lor vor fi cele specifice zonei .

### **3.6. REGLEMENTARI – OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA**

**Regim juridic :** Regimul juridic al terenurilor rămâne, în mare parte, neschimbat față de situația actuală, respectiv proprietăți particulare ale persoanelor fizice / juridice.

### **4. CONCLUZII**

Prin implementarea PUZ-lui se vor crea premisele dezvoltarii in continuare a zonei in concordanta cu legislația în vigoare și cu tendințele de dezvoltare urbană ale localității.

Având în vedere cele prezentate, se considera că prin rezolvarea coroborată a problemelor urbanistice, edilitare, rutiere și a problemelor legate de mediu, propunerea se integreaza în zona, investitia fiind oportună dezvoltarii durabile .

Intocmit  
arh. SIMONA GABRIELA VALCU



*Valcu*

