



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

# MEMORIU DE PREZENTARE

Denumirea lucrării:	<b>INTOCMIRE PUZ – EXTINDERE INTRAVILAN – ZONA INDUSTRIE SI DEPOZITARE, ZONA INSTITUTII SI SERVICII, ZONA LOCUINTE SI CAI DE COMUNICATII SI PARCELARE TEREN PENTRU HOTEL, CRAMA SI LOCUINTE SI AMENJARE DRUM ACCES.</b>
Amplasament	<b>Com. Bucov, sat Valea Orlei, str.Ion Gheorghe Duca-Intravilan Com. Bucov, T73 V3028, 3027/1,3027, 3028/1, 3027/1/1, 3032, 3030, 3011, 3017, 3023, 3034, 3035, Np 3031, 3031/1, 3024, De3026, 3029, 3046/1, 3033/1, 3010/1, 3014, 3025/1, 3020/1, 3034/1, 3037/1, T74 V3166/12, 3169/5, 3166/9, 3166/7, Ps3167/2, 3166/11, De3166/5, 3166/10, 3166/8, 3166/13-Extravilan</b>
Beneficiar	<b>COMUNA BUCOV</b>
Proiectant:	<b>S.C. BIG STUDIO-ARH DESIGN S.R.L. Arh. BOGDAN GEORGESCU</b>
Subproiectanti si colaboratori:	<b>Ridicare topo: Engineering &amp; Land Surveying S.R.L.</b>

## **1.2. Obiectul documentatiei**

Prezenta documentatie **INTOCMIRE PUZ – EXTINDERE INTRAVILAN – ZONA INDUSTRIE SI DEPOZITARE, ZONA INSTITUTII SI SERVICII, ZONA LOCUINTE SI CAI DE COMUNICATII SI PARCELARE TEREN PENTRU HOTEL, CRAMA SI LOCUINTE SI AMENJARE DRUM ACCES.**este o etapa intermediara in demersurile beneficiarului **COMUNA BUCOV**

Terenurile sunt amplasate in Comuna Bucov, sat Chitorani si au categoria de folosinta vie, drum, pasune si neproductiv.

Accesul se va realiza din Strada Ion Gheorghe Duca, De 3172/1. In interiorul terenurilor reglementate exista cai de comunicatie (De 3029 si De3046/1).

### 1.3. Surse documentare

- Planul Urbanistic General al comunei Bucov;
- Acte de proprietate
- 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 27723, in suprafata de 25.000 mp**, apartine **S.C. ECO FERM S.R.L.**, in conformitate cu extrasul de carte funciara anexat si cu contractul de vanzare-cumparare autentificat cu numarul 1190 din 29.06.2020, emis de Notar Public Minea Octavian, teren situat in extravilanul Comunei Bucov.
- **NR. CADASTRAL 28089, in suprafata de 5.000 mp**, apartine **S.C. ECO FERM S.R.L.**, in conformitate cu extrasul de carte funciara anexat si cu actul administrativ autentificat cu numarul 163 din 21.01.2021, emis de Notar Public Minea Octavian, teren situat in extravilanul Comunei Bucov.
- **NR. CADASTRAL 28092, in suprafata de 5.000**, apartine **S.C. ECO FERM S.R.L.**, in conformitate cu extrasul de carte funciara anexat si cu actul notarial autentificat cu numarul 162 din 21.01.2021, emis de Notar Public Minea Octavian, teren situat in extravilanul Comunei Bucov.

- **NR. CADASTRAL 20548, in suprafata de 24.204, apartine S.C. ECO FERM S.R.L., in conformitate cu extrasul de carte funciara anexat si cu actul notarial cu numarul 3015 din 15.11.2018, emis de Notar Public Minea Octavian, teren situat in extravilanul Comunei Bucov.**
- **NR. CADASTRAL 20549, in suprafata de 15.786, apartine S.C. ECO FERM S.R.L., in conformitate cu extrasul de carte funciara anexat si cu actul notarial cu numarul 3015 din 15.11.2018, emis de Notar Public Minea Octavian, teren situat in extravilanul Comunei Bucov.**
- **NR. CADASTRAL 20550, in suprafata de 10.001, apartine S.C. ECO FERM S.R.L., in conformitate cu extrasul de carte funciara anexat si cu actul notarial cu numarul 1553 din 05.08.2020, emis de Notar Public Minea Octavian, teren situat in extravilanul Comunei Bucov.**
- **NR. CADASTRAL 27663, in suprafata de 36.390, apartine S.C. ECO FERM S.R.L., in conformitate cu extrasul de carte funciara anexat si cu contractul de vanzare cumparare autentificat cu numarul 553 din 19.03.2020, emis de Notar Public Manole Marina, teren situat in extravilanul Comunei Bucov.**
- **NR. CADASTRAL 27651, in suprafata de 2.209, apartine S.C. ECO FERM S.R.L., in conformitate cu extrasul de carte funciara anexat si cu actul notarial autentificat cu numarul 675 din 07.05.2020, emis de Notar Public Manole Marina, teren situat in extravilanul Comunei Bucov.**
- **NR. CADASTRAL 28627, in suprafata de 3.010, apartine COMUNEI BUCOV, in conformitate cu extrasul de carte funciara anexat si cu actul administrativ cu numarul 69 din 14.10.2020, emis de Consiliul Local Bucov, actul administrativ nr. 17047 / 02.12.2020, emis de Primaria Bucov, teren situat in extravilanul Comunei Bucov.**
- **Str. Ion Gh. Duca (Nr. Cadastral 25975-Sup. studiata 1.146 mp), domeniul public al comunei Bucov, situatie in intravilan si 1.418 mp, situati in extravilanul comunei..**
- **De 3046/1 (Aferent nr. cadastral 28646 S = 1.087 mp), aflati in extravilan**
- **De 3029 (Aferent nr. cadastral 28088 S = 839), aflati in extravilan**
- **De 3037 (Aferent nr. Cadastral S = 1.384 mp), aflati in extravilan**

**SUPRAFATA TOTALA STUDIATA = 132.474 mp**

## **2.2. Incadrarea în localitate**

Terenul studiat se afla in extravilanul Comunei Bucov

In ceea ce priveste vecinatatiile:

- Nord: Drum acces Str. Ion. Gh. Duca, Nr. cadastral 20790, 20793 si Terenuri neintabulate in conformitate cu datele furnizate de Eterra.
- Sud:, 20548, 20549, 20550, 21429, 27663
- Est: Terenuri neintabulate in conformitate cu datele furnizate de Eterra.
- Vest: Drum acces Str. Ion. Gh. Duca, Nr. cadastral 27651

### **2.3. Elemente ale cadrului natural**

#### **Date geomorfologice / litologice:**

Comuna Bucov este situată în zona centrală a județului, la nord-est de municipiul Ploiești, pe malul stâng al râului Teleajen. Este străbătută de șoseaua națională DN1B, care leagă Ploieștiul de Buzău.

Din punct de vedere geomorfologic, comuna Bucov se suprapune unei unitati de carpie. Zona cercetata este reprezentata de o unitate de relief cu aspect de campie piemontana se incadreaza in marea unitate geomorfologica a Campiei Romane, subdiviziunea Campiei de Nord a Bucurestiului. Zona este reprezentata de diverse roci sedimentare detritice, de mai multe tipuri, dar si de argile ce se regasesc din loc in loc.

Terenul se afla in cadrul natural favorabil pentru constructii, este relativ plan si stabil. Este teren liber de constructii si a fost mereu arabil.

#### **Date climatice:**

Clima regiunii este temperat-continentala, iar precipitatiile au o valoare medie de 500 mm, fiind o valoare inregistrata de-a lungul mai multor ani.

### **2.4. Circulația**

Accesul se va realiza din Strada Ion Gheorghe Duca, De 3172/1. In interiorul terenurilor reglementate exista cai de comunicatie (De 3029 si De3046/1).

### **2.5. Ocuparea terenurilor**

Terenurile de la adresa mai sus menționata și pentru care se solicită aprobare pentru introducerea în intravilan prin extinderea intravilan sunt în prezent libere, neconstruite, având categoria de folosința vie, pasune, drum si neproductiv.

### **2.6. Echiparea edilitară**

Extinderea intravilanului dorita, ce face parte din UAT Bucov - satul Chitorani, se va conecta la toate retelele de utilitati existente in zona proximitara: apa, canal, energie electrica, gaze naturale, telefonie.

In proximitatea amplasamentului, la aproximativ 500 m distanta se afla retea de apa, electricitate, gaze (Casa Timis). Astfel ca acestea se pot extinde, pentru ca amplasamentul sa se poata racorda la ele.

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

Prin prezentul Plan Urbanistic Zonal nu sunt evidentiata probleme ce pot afecta mediul natural si construit din proximitatea prezentului amplasament.

### **2.8. Opțiuni ale populației**

Punctul de vedere al elaboratorului prezentului PUZ este favorabil solicitarii beneficiarului, deoarece zona studiata este favorabila dezvoltarii fondului locativ.

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

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

Terenul propus pentru introducere în intravilan are o suprafață de -

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

Din punct de vedere al încadrării amplasamentului în Planul Urbanistic General, terenul este situat în extravilanul Comunei Bucov, având categoria de folosință vie, pasune, drum și nereproductiv.

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

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

### **3.4. Modernizarea circulației**

Accesul în incintă se va face din Strada Ion Gheorghe Duca, De 3172/1. În interiorul terenurilor reglementate există cai de comunicație (De 3029 și De3046/1).

### **3.5. Zonificarea funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indicatori urbanistici**

Prin PUZ se propune introducerea în intravilan a terenului în suprafața de 60.000 mp.

**Se propune ca terenul studiat să aparțină unui nou UTR și anume: UTR NOU eventual 33A cu:**

#### **Zona funcțională**

- ID – Subzona unități industriale, de depozitare și transport

POT=50%; CUT=1.5

Rh max = S+P+3

- IS – Zona instituțiilor publice și servicii de interes general

POT=50% ; CUT=1.5

Rh max = S+P+3

- L1b – Subzona locuințe cu regim mic de înălțime

POT=35% ; CUT=1.05

Rh max = S+P+2

- Cr-subzona căilor de comunicație rutieră și amenajări aferente

### **3.6. Asigurarea utilitatilor**

Pentru o realizare a investiției cât mai eficientă vor fi asigurate toate utilitățile necesare:

Alimentare cu apă – este asigurată prin societatea Apa și Canal Bucov S.R.L.

Canalizare – este asigurata prin societatea Apa si Canal Bucov S.R.L.

Energie electrică – se va racorda la rețeaua detinuta de Electrica Sud Muntenia.

Gaze naturale – se va racorda la rețeaua detinuta de DistriGaz Sud Retele.

Dupa obtinerea avizelor, se vor analiza posibilitatile reale de conectarea la rețelele existente in localitate

### **3.7. Impactul asupra factorilor de mediu**

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

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.

Problemele de protectia mediului sunt analizate in concordanta cu GM 10/200 coroborat cu HG 1213/2006 - MO 805/25.09.2006, anexa 1, 2, 3 - criterii selectie in stabilirea necesitatii evaluarii asupra mediului, cap. 1, 2, 3 si ordin de aplicare L 50 (91-nr.1430) 2005 din MO 525 bis / 13.09.2005 anexa 1, 2, 3.

### **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 rezidentiala sa dispuna de echipamentele necesare pentru o buna functionare si asigurarea tuturor necesitatilor viitorilor locuitori.

In prezent, imobilele sunt proprietatea particulara a S.C. ECOFERM S.R.L., iar obiectivul propus este oportun.

Realizarea investitiei propuse va avea cateva consecinte benefice, din punct de vedere economic, dar si din punct de vedere social;

- aparitia de noi locuri de munca, care contribuie in ceea ce priveste nivelul de trai, cat si pentru incurajarea de investitii noi in Comuna Bucov

## **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 investițiilor vor fi asigurate efectiv din fondurile beneficiarilor finali.

### **NORME DE TRAFIC**

Datorita crarii de noi gospodarii se vor evidentia cresteri si asupra normelor de trafic, insa foarte reduse, aproximativ 90 autoturisme/zi, echivalentul unui coeficient de 1,5 atoturisme /gospodarie. Se vor asigura locuri de parcare in incinta atat pantru locatari cat si pentru vizitatori.

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



