



# MEMORIU DE PREZENTARE

## CAPITOLUL 1 - INTRODUCERE

### 1.1. Date generale

- Denumirea lucrării: **INTOCMIRE PUZ – EXTINDERE INTRAVILAN S=59.788 MP PENTRU ZONA LOCUINTE SI DOTARI COMPLEMENTARE (Sst=68.923 MP)**
- Amplasament **Com. BUCOV, INTRAVILAN+EXTRAVILAN, T.85 A3806, DR3807, V3808, A3806/1, DE 3402/15, DC145, Str. ION MIHALACHE, DE 3805, DE 3807/1; Com. VALEA CALUGAREASCA, INTRAVILAN, Str. ION MIHALACHE, DS1**
- Beneficiar **SELEGEAN DIMITRIE VINTILA  
SELEGEAN TIBERIU MIHAI**
- Proiectant: **S.C. BIG ARHIGEO S.R.L.  
Arh. BOGDAN GEORGESCU**
- Subproiectanti si colaboratori: Ridicare topo: **P.F.A. Ing. Laurentiu Anghelache**

### 1.2. Obiectul documentatiei

Prezenta documentatie **INTOCMIRE PUZ – EXTINDERE INTRAVILAN S=59.788 MP PENTRU ZONA LOCUINTE SI DOTARI COMPLEMENTARE (Sst=68.923 MP)** este o etapa intermediara in demersurile beneficiarilor **SELEGEAN DIMITRIE VINTILA si SELEGEAN TIBERIU MIHAI de REALIZARE A CARTIERULUI.**

Terenurile sunt amplasate in Comuna Bucov, sat Chitorani, terenul identificat cu numarul cadastral 31270 are categoria de folosinta in conformitate cu extrasul de carte funciara arabil, iar terenul cu numarul cadastral 31275 are categoria de folosinta vie si arabil si drum, terenurile si-au schimbat nr. cadastrale in urma finalizarii inregistrarii sistematice pe teritoriul UAT Bucov

Accesul la teren se va asigura din DC145 și din Str.Ion Mihalache., conectate între ele prin rețeaua de căi de comunicație din interiorul zonei de studiu.

### 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 31270 (Nr. Cadastral vechi 25375**, (tarla 85, parcela A3806/1)/CF sporadic 25375 - proprietate SELEGEAN TIBERIU-MIHAI și SELEGEAN DIMITRIE-VINTILĂ, conform Contractului de Vânzare nr.4921/20.11.2019, autentificat de Societatea Profesională Notarială - Biroul Notarilor Publici Asociați "Costescu, Stroe și Asociații" (NP Pelizaru Elisabeta-Alexandra) din municipiul București și a Extrasului de Carte Funciară pentru Informare nr.53898 / 19.04.2022 emis de BCPI Ploiești , teren situat in extravilanul Comunei Bucov.
- **NR. CADASTRAL 31275 (Nr. cadastral vechi 25366)**, (tarla 85, parcela A3806, V3808, De3807)/CF sporadic 25366 - proprietate SELEGEAN DIMITRIE-VINTILĂ și SELEGEAN TIBERIU-MIHAI, conform Contractului de Vânzare nr.4921/20.11.2019, autentificat de Societatea Profesională Notarială - Biroul Notarilor Publici Asociați "Costescu, Stroe și Asociații" (NP Pelizaru Elisabeta-

Alexandra) din municipiul București, Certificatului de Moștenitor nr.125/16.05.2008 și Încheierii de completare nr.6 din 20.02.2019 a Certificatului de moștenitor nr.125 din data de 16.05.2008, încheiat la Biroul Notarilor Publici Asociați Boroi (NP Boroi Silviu Cătălin) din municipiul București și a Extrasului de Carte Funciară pentru Informare nr.53901/ 19.04.2022 emis de BCPI Ploiești, **teren situat parțial în extravilanul Comunei Bucov (49.788 mp) și parțial în intravilanul comunei Bucov (S = 212 mp).**

- **NR. CADASTRAL 30693 (afereță DS5, 3805 și De3807/1)** - aparține Comunei Bucov conform Extrasului de Carte Funciară pentru Informare nr.53902/19.04.2022 emis de BCPI Ploiești, S = 2557 mp, din care 986 mp se afla în intravilanul comunei și 1571 mp se afla în extravilanul acesteia.
- **NR. CADASTRAL 31269**, (tarla 85, parcela Np) - aparține Comunei Bucov conform Extrasului de Carte Funciară pentru Informare nr.53899/19.04.2022 emis de BCPI Ploiești, S = 1515 mp, aflați în extravilan
- **Str. Ion Mihalache (Nr. Cadastral 31151 – Nr. cadastral vechi 27630)**, (Str.Ion Mihalache, DS20, De3822) /CF sporadic 27630 - aparține domeniului public al Comunei Bucov conform Extrasului de Carte Funciară pentru Informare nr.53900/19.04.2022 emis de BCPI Ploiești, S = 3144 mp, iar în Com. Valea Calugareasca se afla 197 mp în intravilan.
- **Dc 145 – S – 1147 mp**, aparține domeniului public al comunei Bucov
- **Ds1 – Nr. cadastral 24093 mp**, domeniul public al comunei Valea calugareasca, S = 363, conform Extrasului de Carte Funciară pentru Informare nr.53897/19.04.2022, emis de BCPI Ploiești
- S = 197 mp - afereță Str.Ion Mihalache din comuna Valea Călugărească.

**Zona studiata 68.923 mp**

**Zona reglementata S = 59.788 mp**

Zona din proximitate este caracterizata de locuinte individuale parter și P+1.

Totodată, conform PUG aprobat al comunei Bucov, terenul este situat parțial în zona de protecție sanitară afereță cimitirului (propus prin PUG ) și parțial în zona de litigiu cu comuna Valea Călugărească, dar conform Deciziei Definitive nr.458 pronunțată în data de 16.03.2017 de Curtea de Apel Ploiești și a Adresei nr.11612 / 14.10.2019 emisă de OCPI Prahova, Comuna Valea Călugărească și Comuna Bucov sunt obligate să respecte limitele administrativ-teritoriale stabilite prin lucrarea de cadastru funciar existentă la OCPI Prahova.

## **2.2. Incadrarea în localitate**

Terenul studiat se afla în extravilanul Comunei Bucov

În ceea ce privește vecinătățile:

- Nord: Terenuri neintabulate în conformitate cu datele furnizate de Eterra.
- Sud: Strada Ion Mihalache
- Est: Drum de acces

- Vest: Nr. cadastral 22308, Nr. cadastral

### **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 campie. 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 catre toate parcelele se realizeaza din DC 145 si din Strada Ion Mihalache, parcelele sunt conectate intre ele prin rețeaua de cai de comunicare din interiorul acestora.

### **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 folosință arabil, vie.

### **2.6. Echiparea edilitară**

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

In proximitatea amplasamentului, la aproximativ 100 m distanta se afla rețea de apa, iar la aproximativ 320 m distanta se afla rețea de canalizare. Astfel ca acestea se pot extinde, pentru ca amplasamentul sa se poata racorda la ele. Cimitirul se va racorda si el la rețeaua existenta de apa de catre Primaria comunei Bucov..

### **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 solicitării beneficiarului, deoarece zona studiată este favorabilă dezvoltării fondului locativ.

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

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

Terenul propus pentru introducerea în intravilan are o suprafață de 59.788 mp, având categoria de folosință arabil, drum și vie (teren identificat cu nr. cadastral 25366 – 50.000 mp) și arabil (teren identificat cu nr. cadastral 25375 – 10.000 mp)

### **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 arabil, drum și vie. Și parțial în intravilan în UTR33-subzona căilor de comunicație rutieră

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

Prezentă 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 str. Ion Mihalache și DC 145 conectate între ele prin rețeaua de cai de comunicație din interiorul zonei de studiu ce se va detalia la o fază ulterioară de proiectare.

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

Prin PUZ se propune introducerea în intravilan a terenului în suprafața de 59.788 mp.

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

#### **Zona funcțională**

- zonă locuințe (L) - Subzona locuințe cu regim mic de înălțime (L1), cu indicatorii urbanistici maximali: POT = 35%, CUT = 1,05, regim de înălțime maxim P+2.
- zonă instituții și servicii de interes general (IS), cu indicatorii urbanistici maximali: POT = 50%, CUT = 2,00, regim maxim de înălțime P+3.
- Zonă mixtă locuințe și instituții și servicii (L/IS), cu indicatorii urbanistici maximali: POT = 35%, CUT = 1,05, regim maxim de înălțime P+2.
- Zonă spații verzi (SP) - Subzona spații verzi, agrement și sport (SP1), cu indicatorii urbanistici maximali: POT = 10%, CUT = 0,10, regim maxim de înălțime P.
- Zonă Căi de comunicație rutieră (CCr).

### **3.6. Asigurarea utilitatilor**

Pentru o realizare a investitiei cat mai eficienta vor fi asigurate toate utilitatile necesare:

Alimentare cu apă – este asigurata prin societatea Apa si Canal Bucov S.R.L.

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

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

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

Dupa obtinerea avizelor, se vor analiza posibilitatile reale de conectarea la retelele 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.

### **CORELAREA CU DIRECTIVA SEVESO**

**In baza legii Nr. 59/2016 din 11 aprilie 2016 privind controlul asupra pericolelor de accident major in care sunt implicate substante periculoase si a Ordinului nr 3710/1212/99/2017 privind aprobarea Metodologiei pentru stabilirea distantelor adecvate fata de sursele potentiale de risc din cadrul amplasamentelor care se incadreaza in prevederile Legii nr. 59/2016 privind controlul asupra pericolelor de accident major in care sunt implicate substante periculoase in activitatile de amenajare a teritoriului si urbanism, amplasamentul studiat a fost verificat din punct de vedere al planșelor de risc conform incadrarilor ISU Prahova si Agentia pentru Protectia Mediului Prahova.**

**Determinarea zonelor de dauna a fost facuta de catre operator “Ploiesti \_ LUKOIL \_ DGRSRGFEGF \_ TOX \_ SobaClaus \_ 0,00001 \_ 29032018 \_ 60minCM1” luandu-se in considerare caracteristicile proprii situatii in functie de tipurile de daune, de nivelurile de prag existente si a tipurilor de substante toxice rezultate.**

**In contextul in care se observa o incidenta ridicata a sursei de poluare, situatia trebuie abordata in cadrul autoritatii competente, iar operatorul trebuie sa adopte o masura tehnica alternativa pentru a reduce frecventele si pentru a limita consecintele.**

**In ceea ce priveste emanatiile toxice provocate de “Ploiesti \_ LUKOIL \_ DGRSRGFEGF \_ TOX \_ SobaClaus \_ 0,00001 \_ 29032018 \_ 60minCM1”, se poate preciza ca limita amplasamentului studiat se afla partial in raza de grad IV de influentala (5.600 m), mai exact limita inferioara a terenului se afla la o distanta de 5.516 m distanta, iar limita superioara a terenului la o distanta de 5.860 m, asadar in afara ariei de influenta.**

**Conform art 10 din ordinul nr 3710/1212/99/2017 constructiile propuse pe amplasament se incadreaza la tipul B, C, D.**

Conform tabelului preluat din Metodologia pentru stabilirea distanțelor adecvate față de sursele potențiale de risc din cadrul amplasamentelor care se încadrează în prevederile Legii nr. 59/2016 privind controlul asupra pericolelor de accident major în care sunt implicate substanțe periculoase în activitățile de amenajare a teritoriului și urbanism din 19.07.2017, amplasamentul se încadrează parțial în zona IV cu frecvența de  $10^{-5}$  –  $10^{-6}$  (table 1 - Matrice de compatibilitate teritorială cu alternativa construită) fiind permise construcțiile de tipul A, B, C, D.

Conform art 10 din ordinul nr 3710/1212/99/2017 construcțiile propuse pe amplasament se încadrează:

**2. tip B:**

b) construcții - amenajări sportive și de agrement cu o capacitate mai mică de 100 de persoane, gări, noduri intermodale, stații de transport public cu flux mai mic de (în cadrul cărora se înregistrează un număr de) 100 de persoane/oră;

**3. tip C:**

a) zone funcționale - rezidențiale cu regim scăzut de înălțime (maxim P+2), zone industriale și depozitare, spații verzi, transporturi, gospodărie comunală, destinație specială, echipamente tehnice majore;

b) construcții – servicii, comerciale cu capacitate mai mică de 1.000 persoane, de învățământ, de cult, de cultură, de sănătate - spitale cu capacitate mai mică 25 de paturi sau de 100 de persoane, amenajări sportive, de agrement și turism cu capacitate mai mică de 1.000 de persoane, gări, noduri intermodale, stații de transport public cu flux mai mic de 1.000 de persoane/oră;

**4. tip D:**

a) toate categoriile de zone funcționale și toate categoriile de construcții;

**Matricele de compatibilitate teritorială**

Tabelul 1 - Matrice de compatibilitate teritorială fără alternativă construită

Frecvență (cazuri/an)	Zone de impact			
	Raza zonei IV - vătămări reversibile (m)	Raza zonei III - vătămări ireversibile (m)	Raza zonei II - prag de mortalitate (m)	Raza zonei I - mortalitate ridicată (m)
$10^{-3}$ - $10^{-4}$	A	A	A	A
$10^{-4}$ - $10^{-5}$	AB	A	A	A
$10^{-5}$ - $10^{-6}$	ABC	AB	A	A
$< 10^{-6}$	ABCD	ABC	AB	AB

Tabelul 2 - Matrice de compatibilitate teritorială cu alternativă construită

Frecvență (cazuri/an)	Zone de impact			
	Raza zonei IV - vătămări reversibile (m)	Raza zonei III - vătămări ireversibile (m)	Raza zonei II - prag de mortalitate (m)	Raza zonei I - mortalitate ridicată (m)
$10^{-3}$ - $10^{-4}$	AB	A	A	A
$10^{-4}$ - $10^{-5}$	ABC	AB	A	A
$10^{-5}$ - $10^{-6}$	ABCD	ABC	AB	A
$< 10^{-6}$	ABCD	ABCD	ABC	AB

### 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 SELEGEAN DIMITRIE VINTILA, SELEGEAN TIBERIU MIHAI, 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 retelele 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.

**Î N T O C M I T**  
**Arh. BOGDAN GEORGESCU**