

MEMORIU DE PREZENTARE

Denumirea lucrării: P.U.Z. RIDICARE RESTRICTIE DE CONSTRUIRE SI SCHIMBARE
PARTIALA DESTINATIE DIN ZONA INSTITUTII SI SERVICII IN
ZONA MIXTA LOCUINTE COLECTIVE SI INSTITUTII SI SERVICII
(S.STUD. = 37.584 mp)

Amplasament Com.BlejoI, sat BlejoI T14 A80/20 A80/21 A80/22 A80/23, intravilan

Beneficiar: FINANCEOMNI LEASING S.R.L.

Proiectant: BIG ARHIGEO S.R.L.
Arh. BOGDAN GEORGESCU

1.2. Obiectul documentatiei

Prezentata documentatie - este initiata la dorinta beneficiarului, de a parcela si amplasa pe teren constructii cu functiune de locuinte colective cu servicii si comerț la parter.
Terenul studiat in suprafata de S= 37.584 mp se afla la limita administrativa cu municipiul Ploiesti.
Accesul la loturile propuse se va face printr-o noua strada propusa in cadrul terenului reglementat aflat in suprafata de S = 27.548 mp.

1.3. Surse documentare

- PUG MUNICIPIUL PLOIESTI;
- PUG COMUNA BLEJOI;
- 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 modificările și completările ulterioare;
- H.G.525/1996 privind Regulamentul general de urbanism, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Documentația se întocmește în conformitate cu prevederile Legii 350 / 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, Legii nr. 50/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare, precum și în conformitate cu H.G. 525/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare, privind Regulamentul General de Urbanism. De asemenea 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

Tendința de dezvoltare a zonei este de realizare de locuințe colective, în zona funcționând mai multe spații comerciale și unități de alimentație publică. În zona sunt spații destinate serviciilor unde sunt amplasate supermarketuri (magazin KAUFELD), 3 grădinițe, 2 școli, un liceu, biserică, parc (27500 mp). Terenul studiat în suprafața de 37.584 mp pentru care s-a demarat documentația este proprietatea:

- **NC 29164** - (S = 27.548mp) – aparține S.C.Financecom Leasing S.R.L. în conformitate cu contractul de vânzare-cumpărare autentificat cu nr. 567 / 09.04.2021, emis de Notar Public Eugen Iuliu Fratian.

- **NC 144077** - str.Gh.Grigore Cantacuzino (Sup. Studiată = 4.671 mp) - domeniu public al mun.Ploiesti, în conformitate cu act administrativ nr. 17173 / 12.11.2010 și act administrativ autentificat cu nr. 800 / 21.08.2018.

- **NC 33971** - (S=327mp), aparține S.C. MODUL PARK INVESTMENT S.R.L., în conformitate cu contractul de vânzare-cumpărare autentificat cu nr. 907 / 04.09.2007, emis de Notar Public Ion Galea și aparține teritoriului extravilan al Comunei Blejoi.

- **NC 33968** - (S=2.784mp), aparține Ion Toma, în conformitate cu Actul de donație autentificat cu nr. 46 / 21.11.1995, emis de BNP Public și aparține teritoriului extravilan al Comunei Blejoi.

- **NC 33913** - (S=1000mp), aparține Bondaret Niculina și Bondaret Gheorghe, în conformitate cu contractul de vânzare-cumpărare autentificat cu numărul 5035 / 24.08.2007, emis de Notar Public Ivan Constantin și se află în extravilanul Comunei Blejoi.

- **NC 23074** - (S=11mp), aparține S.C. WEST PARK DEVELOPMENT S.R.L., în conformitate cu actul de dezmembrare autentificat cu nr. 773 / 13.04.2009, emis de Notar Public Lupu Maria Luiza, constracțiului de vânzare-cumpărare autentificat cu nr. 683 / 29.09.2008, emis de Notar Public Stefan Rosana și conform Protocol nr. 766 / 13.04.2009, emis de Notar Public Lupu Maria Luiza și se află pe teritoriul intravilan al comunei Blejoi.

- **690 mp** - domeniu public al comunei Blejoi
- **NC 33972** - (S=435mp) - domeniu public al com.Blejoi
- **NC 33847** - **De85/182** (S=62mp) - domeniu public al com.Blejoi
- **De85/233** – **56 mp**

Suprata Studia = 37.584 mp
Suprata Reglementata = 27.548 mp

2.2. Incadrarea în localitate

Terenul reglementat se afla în sudul comunei Blejoi, în UTR 48, la limita cu mun. Ploiești.

Vecinatati ale zonei studiate:

- Nord – Nr. Cadastral 21294, Nr. Cadastral 21744, Drum
- Sud - Nr. Cadastral 143628
- Vest – Nr. Cadastral 25927, Nr. Cadastral 26821
- Est – Nr. Cadastral 21572

2.3. Elemente ale cadrului natural

Relieful este de campie, Câmpia Ploieștilor, neteda dar bombata este conul de defecție al Prahovei desfasurat cu precadere pe stanga raului pana sub poalele dealurilor izolate de la Băicoi și Găgeni. Suprafata câmpiei este neteda, dar pastreaza inca urmele divagarilor Prahovei care apar pe alocuri ca valcele abia schitate. Câmpia piemontana a Ploieștilor este alcătuita din prundisuri acoperite de depozite argiloase și loessolide de varsta pleistocena 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° 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 8,9° C și 11,8° C.

- Temperaturi extreme: cea mai ridicată temperatură înregistrată a fost de 39,4° C la 4 august 1945. Temperatura minimă absolută a fost de -27,3° C (zona deluroasă) și -22,3° 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 str. Gheorghe Grigore Cantacuzino (DJ 156). Prin PUG BLEJOI pentru aceasta a fost reglementat un **profil SO.10** cu 12m între aliniamente compus din: 2x3,5m parte carosabila, 2x0,50m rigole, 2x1m trotuare și 2x1m spațiu verde.

Zona de studiu mai este traversata de urmatoarele drumuri propus prin PUG:
-profil 1-1 – pentru DJ156 – cf. PUG Ploiesti de 35m între aliniamente compus din 2x10,5m parte carosabila, 2x2,0m spațiu verde și 2x5,0m trotuar.

-profil S 42.1 de 22(26) m între aliniamente compus din 2x7m parte carosabila, 2x1.5m zona verde și 2x1,5(4,5)m trotuar pietonal

-profil S 42.2 (DE 85/233) de 22(28) m între aliniamente compus din 2x7m parte carosabila, 2x1.5m zona verde și 1x1,5(4,5)m trotuar pietonal, respectiv 1x1.5m pista biciclete, 1x0,5m zona verde și 1x1,5 (4,5) m trotuar pietonal.

In alcaturirea litologica a complexului Pliocen superior - Cuaternar iau parte depozite cu o constitutie granulometrica predominant fina, constituita dintr-o alternanta de argile si nisipuri fine/medii, uneori argiloase. Depozitele romanienne si cuaternare sunt dispuse monoclinal, cu o uscarea afundare catre sud, sub depozitele zonei de subsidenta a Campiei Romane. Peste stratele de Candesti se afla un orizont de argile atribuite Pleistocenului

Date Geologice

situata la nord si zona Campiei Romane situata la sud.

urmand panta generala a campiei. Campia Ploiesti face trecerea de la zona subcarpatica conului de defectie cursurile raurilor isi schimba directia indreptandu-se spre sud-est, de 70 - 80 m ajung la o grosime de 5 m. Datorita zonei de subsidenta, la periferia de la nord spre sud, respectiv de la amonte spre aval, astfel incat de la o grosime pe o raza de aproximativ 40 km, cu suprafata usor bombata. Grosimea aluvionilor variaza nisipuri grosiere ce formeaza vastul con de defectie aluvionar Prahova - Teleajen, trecand in baza in pietrisuri cu stratificatie torentiala si cu intercalatii subtiri de Depozitele aluvionare sunt alcătuite in partea superioara din argile, nisipuri argiloase, piemontana a Ploiestilor", delimitata la vest de raul Prahova si la est de raul Teleajen.

Din punct de vedere geomorfologic, zona cercetata este reprezentata de o unitate de relief avand aspectul de campie piemontana, cunoscuta sub numele de "Campia

In conformitate cu studiul geotehnic intocmit se precizeaza:

prezinta probleme de stabilitate.

Ridicarea topografica a terenului studiat , scara 1 : 500 , cu cote si curbe de nivel , arata ca terenul este o zona cu suprafata plana (cu diferenta maxima de nivel de 1m). Terenul nu

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

CAPITOLUL 3 – SITUATIA PROPUA

Functiunile ce urmeaza a se realiza nu prezinta probleme de mediu.

2.7. Probleme de mediu

zonelor de protectie si zonelor de siguranta aferente SNTP.

prevederile Ordinului nr. 196 / 2006 al ANRM – Normativ tehnic actualizat specific

protectie de 10 m stanga-dreapta, fiind amplasata in subteran, se vor respecta

Statului, fiind in administratia CONPET S.A. Prezenta conducta genereaza o zona de

Sistemului National de Transport al Petrolului, ce apartine Domeniului Public al

Terenul reglementat este traversat de conducta de titlu, conducta componenta a

utilitatii existenta in proximitatea amplasamentului reglementat.

In conformitate cu avizele obtinute se vor studia detaliat posibilitatile de racordare la toate LEA 20kV ce are o zona de protectie de 24m.

gaze naturale si telefonie. Terenul este traversat la limita proprietatii cu DJ 156 de o retea

In zona terenului studiat exista toate retelele edilitate: energie electrica, apa, canalizare,

2.6. Echiparea edilitara

Terenul este liber de constructii, avand restrictie de construire pana la intocmire PUZ.

2.5. Ocuparea terenurilor

mediu, urneaza apoi depozite alcatuite predominant din argile si argile nisipoase cenusii, cu intercalatii de nisipuri de diferite granulometriti, atribuite intervalului stratigrafic Pleistocen superior - Halocen.

Pentru compozitia petrografica a pietrisurilor din zona sesului aluvial, se constata faptul ca predomina elementele originale din flisul cretacic (elemente de gresii si marnocalcare).

Pe amplasamentul studiat au fost executate patru foraje geotehnice cu adancimea de 6.00 m. Forajele geotehnice au interceptat atat pamanturi necoezive cat si pamanturi coezive (in partea sudica a terenului avand formatiuru necoezive inca de la suprafata iar incepand dinspre zona de mijloc a terenului si continuand catre nord au fost intalnite pamanturi coezive pana la cca. 4.40 - 4.90 m iar mai apoi farmatiuni necoezive).

Date climatice

Clima perimetrului analizat in cadrul acestui studiu este cea temperat - continentală cu urmatoarele valori pentru: temperatura medie anuala + 10.6°C, temperatura minima absoluta - 30.0°C si temperatura maxima absoluta + 39.4°C.

Precipitatiile medii anuale au valoarea 588.0 mm si reprezinta media valorilor inregistrate de-a lungul a 10 ani.

Repartitia precipitatilor pe anotimpuri se poate prezenta sub urmatoarele aspecte: iarna 105.9 mm, primavara 138.3 mm, vara 211.8 mm si toamna 132.0 mm

Stratificatia pusa in evidenta

F1

0.00 - 0.20 m = sol vegetal;

0.20 - 6.00 m = pietris cu nisip fin cafeniu;

F2

0.00 - 0.20 m = sol vegetal;

0.20 - 6.00 m = pietris cu nisip fin galben - cafeniu;

F3

0.00 - 0.20 m = sol vegetal;

0.20 - 1.10 m = praf argilos cafeniu - negricios, plastic vartos la tare;

1.10 - 2.30 m = praf nisipos argilos cafeniu - galbui, uscat, tare;

2.30 - 4.90 m = praf nisipos argilos cafeniu - reseat, plastic consistent la vartos;

4.90 - 6.00 m = pietris cu nisip mediu, galbui, uscat.

F4

0.00 - 0.20 m = sol vegetal;

0.20 - 1.10 m = praf argilos cafeniu - negricios, plastic vartos la tare;

1.10 - 2.30 m = praf nisipos cafeniu - reseat, plastic vartos;

2.30 - 4.40 m = praf nisipos argilos cafeniu - reseat, plastic consistent la vartos;

4.40 - 6.00 m = pietris cu nisip mediu, galbui, uscat.

La data efectuarii cercetarilor in faza de teren, in forajele geotehnice nu au fost observate infiltratii de apa pe intervalele investigate, adica pana la adancimea de 6.00 m. Putem totusi sa mentionam faptul ca forajele au fost executate intr-o perioada cu deficit de precipitatii.

Amplasamentul se incadreaza in categoria geotehnica 1, cu risc geotehnic redus a fost estimat tinand cont de urmatoorii factori: conditii de teren - terenuri bune (pamanturi necoezive si pamanturi coezive in stare de consistenta ridicata): apa subterana - fara

epuismențe; clasif. construcției după Importanța-reducă: vecinătăți - fără riscuri; rise seismic - $a_g = 0.35$ g.

In conformitate cu studiu de fundamentare a circulației se precizează:

S-au prevăzut căile de circulație adiacente sau care străbat terenul studiat, cu profilele transversale tip aferente (42.1, 42.2, 6-6) și (4-4, 4*-4*).
Se propune accesul în/din incinta studiată din/în strada Cantacuzino / DJ 156, într-o etapă provizorie până la realizarea calilor de circulație din PUG-ul Blejoi și Cartier Parc Blejoi, conform Planului de situație anexat.

In conformitate cu studiu de fundamentare rețele edilitare se precizează:

INSTALATIE ELECTRICA.

Conform Aviz Distribuție Energie Electrică Romania sucursala Ploiești obținut în zona terenului studiat există rețea energie electrică.

Pentru alimentarea cu energie electrică a noului obiectiv se propune bransarea din rețeaua LEA 0.4 kV existentă în vecinătatea zonei studiate dealungul străzii (Ghe Gr Cantacuzino). În cazul în care din rețeaua existentă LEA 0.4 kV nu poate acoperi necesarul de putere absorbită aferent dezvoltării dorite se propune instalarea unui post de transformare 20/0.4 kV amplasat pe terenul studiat alimentat prin racord subteran din linia aeriană LEA 20kV medie tensiune existentă în vecinătatea zonei studiate dealungul străzii (Ghe Gr Cantacuzino)

INSTALATIE ALIMENTARE CU APA POTABILA.

Conform Aviz obținut de la furnizorul serviciului public de alimentare cu apa al Municipiului Ploiești (APA NOVA) în zona terenului studiat există rețea alimentare cu apa potabilă din OL cu diametrul de Dn 500mm pozată îngropat dealungul drumului (Gheorghie Gr Cantacuzino). Pentru asigurarea alimentării cu apa pentru zona studiată se propune executia unui singur bransament pentru tot ansamblul de construcții ce urmează a fi edificate cu contorizare separată a apei potabile necesare pentru consum casnic/noncasnic fata de apa necesară pentru intervenție în caz de incendiu dacă dezvoltarea ulterioară se încadrează în acest sens.

Racordarea noilor construcții la rețeaua de apa se va face în baza unui proiect întocmit de un proiectant autorizat și respectând avizul tehnic de racordare eliberat de furnizorul serviciului public de alimentare cu apa al Municipiului Ploiești (APA NOVA).

INSTALATIE CANALIZARE APE MENAJERE.

Conform Aviz obținut de la furnizorul serviciului public de alimentare cu apa și canalizare al Municipiului Ploiești (APA NOVA) în zona terenului studiat există rețea publică de canalizare din PVC Dn 400mm.
Deversarea apelor menajere vor fi dirijate spre sistemul centralizat de canalizare menajera existent în vecinătatea zonei studiate mai precis dealungul străzii Gheorghie Gr Cantacuzino cu respectarea prevederilor avizului ce va fi solicitat pentru acest scop. În cazul în care debitul rezultat este mai mare decât cel pe care îl poate prelua prin conducta stradala existentă dealungul străzii Gheorghie Gr Cantacuzino, se vor găsi soluții tehnice pentru deversarea apelor menajere provenite de la construcțiile ce urmează a fi edificate, mai precis se va propune un bazin de stocare ape uzate menajere.

CANALIZARE APELOR METEORICE

Conform Aviz obținut de la furnizorul serviciului public de alimentare cu apa și canalizare al Municipiului Ploiești (APA NOVA) în zona terenului studiat nu există rețea publică de canalizare pluvială.

Apelul pluvial meteoric de pe acoperisuri și cele din parcuri sunt canalizate printr-o rețea de canalizare proprie și sunt dirijate în separatorul de hidrocarbură unde sunt preluate spre bazin reținut cu membrană din care va fi asigurată irigația spațiilor verzi.

INSTALAȚIE GAZE NATURALE

În lungul străzii Gheorghe Gr Cantacuzino aflată la Sud-Vest de amplasament, există rețea de alimentare cu gaze naturale. Noile clădiri vor fi racordate la rețeaua de alimentare cu gaze propusă în zona de studiu, prin extinderea din conductă existentă OL Ø12" aflată pe str Gheorghe Gr Cantacuzino.

3.2. Prevederi ale P.U.Z / P.U.D.

Conform PUG BLEJOI - Terenul studiat se află în **UTR 48** cu următoarea zonare funcțională:

- IS - Zona instituii și servicii cu restricție de construire până la realizare PUZ

POT = 50%

CUT = 1.5

Rh max = P+2

-CC - Zona cai de comunicație

Ccr - Subzona cai de comunicație rutiera

Conform P.U.G. și R.L.U. ale localității- documentații aprobate- terenul se află în zonă cu interdicție temporară de construire până la elaborare P.U.Z și în zonă cu restricție de construire pentru trecerea unor terenuri în domeniul public al localității pentru amenajarea unui drum nou propus, în zonă de protecție a LEA 20kV și în perimetrul de protecție hidrogeologică aferentă puțurilor de alimentare cu apă a municipiului Ploiești și comunei Blejoii.

Conform PUG PLOIESTI – Terenul studiat se află în administrația Mun. Ploiești se află în **UTR V1**, având următoare zonificări funcționale:

- Ccr – Subzona Cai de comunicație rutiera

3.3. Valorificarea cadrului natural

Amplasarea investițiilor viitoare nu va conduce la schimbarea destinației terenurilor din zonele învecinate.

3.4. Modernizarea circulației

Prin prezenta documentație se propune pastarea reglementărilor pentru DJ 156 (str. Ghe. Gr. Cantacuzino), drumurilor propuse cu profil 4-4 și profil 4*-4*, dar și a-a, S 42.1 și S 42.2 (De 85/233) ce traversează terenul reglementat și profil 6-6 - reprezentată de strada Gh. Gr. Cantacuzino

Strada CANTACUZINO /DJ156

În prezent trosoul de stradă studiat dispune de 4 fire de circulație (14,00 m) și o ampriza încadrată între 38,50 m și 37,80 m, conform profil 6-6 (existent) având următoarele caracteristici:

14,00 parte carosabilă prevăzută axial cu separator de sensuri
Stanga - încadrată de borduri denivelate și spații verzi
Dreapta - încadrată de 1,40 m trotuar și spații verzi .

Strada Cantacuzino /DJ156 in zona studiată va avea urmatorul profil transversal tip 6-6, conform PUG Ploiesti (propus)

- 14,00 m parte carosabila prevazuta axial cu separator de sensuri
- 2 x 1,50 m spatiu verde
- 2 x 3,00 m trotuar
- spatiu verde pana in limitele cadastrale

Ampriza totala aferenta strazii Cantacuzino /DJ156 va fi de minim 37,80 m cu mentinerea axului existent iar conform planului topografic pus la dispozitie de beneficiar aceasta modernizare propusa prin PUG Ploiesti nu va afecta limitele de proprietate cadastrale existente in aceasta zona.

Drumuri nou create preluate din PUG Blejoi si Cartier Parc Blejoi

Se recomanda mentinerea prospectului 42.1-42.1 si se propune amenajat cu urmatoarele elemente :

- 2 x 7,00 m parte carosabila
- 2 x 1,50 m spatiu verde
- 2 x 1,50 (4,50) m trotuar

Ampriza totala va fi de 20,00 (26,00) m.

In prezent trosouni de DRUM studiat De 85/233 este de pamant si dispune de o ampriza cadastrala de 4,00 m, conform profil 42.2-42.2 (existent)

Se recomanda mentinerea prospectului 42.2-42.2 si se propune amenajat cu urmatoarele elemente :

- 2 x 7,00 m parte carosabila
- 2 x 1,50 m spatiu verde
- Dreapta
- 1,50 m pista biciclete
- 0,50 m spatiu verde
- 1,50 (4,50) m trotuar
- Stanga
- 1,50 (4,50)m trotuar

Ampriza totala necesara modernizarii va fi de 22,00 (28,00) m, cu mentinerea axului existent iar conform planului topografic pus la dispozitie de beneficiar aceasta modernizare propusa prin PUG Blejoi va afecta limitele de proprietate cadastrale adiacente cu latimea de minim 8,00 m si maxim 13,00 m.

Racordarea dintre De 85/233 si drumul nou creat 42.1-42.1, se va realiza prin intersectie tip giratie, avand raza de 15,00 m si calea inelara de 10,50m.
Se recomanda amenajarea drumului nou creat similar cu cel din PUZ- Cartier Parc conform profil 4*-4* si se propune cu urmatoarele elemente :

- 2 x 3,50 m parte carosabila
- 2 x 1,50 m spatiu verde
- 2 x 1,50 m trotuar

sanitare să fie de o oră și jumătate la solstitiul de iarnă sau de două ore în perioada 21 februarie – 21 octombrie pentru clădirile de locuit

-Construcțiile vor fi orientate astfel încât durata minima de însorire conform normelor

-Ccr - Subzona cai de comunicatie rutiera si pietonala

retragere de la aliniament 5m și retrageri laterale 5m

H streasina = 14m

H coama = 16m

Rh max = S+P+2

CUT=1,5

POT=50%

-IS - Zona institutii si servicii ce are indicatorii urbanistici maximali:

retragere de la aliniament 5m și retrageri laterale 5m

H streasina = 20m

H coama = 22m

Rh max = S+P+4

CUT = 2,0

POT = 50%

urbanistici maximali:

-Lc/IS - Subzona mixta locuinte colective si institutii si servicii ce are indicatorii

urmatoarea zonare functionala:

Se propune ca terenul studiat sa apartina unui nou UTR și anume UTR 48B cu

3.5. Zonificarea functionala – reglementari, bilanț teritorial, indicatori urbanistici

fiecare viitoare investitie.

La fazele ulterioare se vor elabora proiecte de specialitate, vizate MLPAT, unde se vor detalia platformele carosabile și locurile de parcare, respectandu-se HG 525/96pentru situatie.

(relatie de dreapta) , fara afectarea limitelor de proprietate adiacente, conform Plan de etapa provizorie , in/din incinta studata prin racordare simpla cu raze de 11,00 și 15,00 m Ploiesti, PUG Bilejoi și PUZ-Cartier Parc Bilejoi se propune si amenajarea unui acces, intr-o Pana la data realizarii calilor de circulatie prezentate mai sus ce fac parte din PUG

Ampriza totala va fi de 15,00

Stanga 2,00 m pista biciclete

2 x 1,50 m trotuar

2 x 1,50 m spatiu verde

2 x 3,50 m parte carosabila

conform profil 4-4 și se propune cu urmatoarele elemente:

Se recomanda amenajarea drumului nou creat similar cu cel din PUZ - Cartier Parc

circulatia.

Acest drum se prevede cu o platforma de intoarcere pe terenul studiat , ce va inlesni

Ampriza totala va fi de 13,00 m.

-Pentru a evita amplasarea locuintelor în zona de umbră, se va respecta distanța între clădiri mai mare sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte sau se va elabora studiu de insorire pentru a demonstra insorirea.

BILANT		EXISTENT		PROPOS	
		mp	%	mp	%
IS	23.934.0 mp	63.68 %	14.580.0 mp	38.79 %	
Lc/IS	00.0 mp	0.00 %	9.354.0 mp	24.89 %	
CCr	13.650.0 mp	36.32 %	13.650.0 mp	36.32 %	
TOTAL	37.584.0 mp	100.00 %	37.584.0 mp	100.00 %	

3.6. Echiparea edilitara

Exista posibilitatea realizarii de bransamente la rețelele edilitare (apa, canalizare, gaze, electrica) din strada identificata cu nr. cadastral 144077 – Strada Gh. Gr. Cantacuzino – dom. Public Ploiesti

- Apa si canalizare – in conformitate cu avizul obtinut de la Hidro Prahova nr. 89 / 13.10.2022, societatea nu are in administrare retea de distributie apa si canalizare. Conform avizului obtinut de la Apa Nova nr. 290 / 20.09.2022, este prezenta conductade apa FO500 si conducta OL500, iar in privinta canalizarii este prezenta conducta PVC400CIRCULAR. Totodata, amplasamentului este situat in perimetrul de protectie hidrologica a Frontului de Captare Ploiesti-Nord-Vest, avand partial incidenta cu zona de protectie sanitara a conductelor de aductiune OL 500 mm si FO 500mm, intranad sub incidenta restrictiilor impuse de legislatia privind zonele de protectie sanitara cu regim sever si sub incidenta restrictiilor privind zona de protectie hidrogeologica, conform HG 930 / 2005. Conform restrictiilor precizate in aviz, alimentare cu apa potabila se va face centralizat, printr-o retea de distributie a apei potabile, nu se vor realiza foraje individuale. De asemenea, evacuarea apelor uzate menajere si pluviale se va face printrun sistem centralizat de conducte de canalizare.

- Electricitate – In conformitate cu avizul obtinut de la Electrica Furnizarea nr. 3010220918274 / 06.10.2022, se afla retea LEA 0,4 KV si retea LEA 20 KV pe strada Gh. Gr. Cantacuzino, de la care se va face si racordarea.
- Gaze – In conformitate cu avizul obtinut de la Distrigaz Sud Retele nr. 16584-317.885.063 / 16.09.2022 pe strada Gh. Gr. Cantacuzino se regasesse conducta MP CL Dn 12 mm subterana, de care se va realiza si racordarea.
- Telefonie – In conformitate cu avizul obtinut de la Orange Communication Romania nr. 100/05/02/02/01/03/B/PH/1617 / 22.09.2022 exista pe strada Gh. Gr. Cantacuzino canalizatie telefonica, de la care se va face racordarea, respectiv camin de tragere.
- ESZ – Conform avizului obtinut nr. 4181 / 22.09.2022, ESZ detine o conducta magistrala de apa Dn 600mm, PAFSIN, ce alimenteaza municipiul Ploiesti, care traverseaza terenul reglementat in partea de sud a acestuia spre strada Gh. Gr. Cantacuzino. Pentru aceasta se impune o zona de protectie sanitara cu regim sever conform H.G. nr. 930 / 2005, de 10,00 m stanga-dreapta.

- CONPET S.A. – administrează conducta de titei deținută de Sistemul Național de Transport al Petrolului – Domeniul Public al Statului, conducta ce generează o zonă de siguranță de 10 m de o parte și de alta a acesteia și alte câteva condiții. Astfel se vor respecta următoarele cerințe ale CONPET S.A.:

- Lotizarea, parcelare, împrejmuirea vittoarelor încinte din vecinătatea conductei operata de CONPET SA, se vor face la limita zonei de siguranță a conductei de transport titei, conform prevederilor Ordinului nr. 196/2006 al ANRM.
- În zonele de intersecție a accesului carosabil, pietonal/pista de biciclete se intersecțuează cu conducta administrată de CONPET S.A., se va face punerea în siguranță a conductei de transport titei, pe baza de „Proiect tehnic”, ce va fi întocmit de un proiectant de specialitate, verificat de un „Verficator” de proiect atestat în domeniu și avizat obligatoriu în C.T.E. CONPET S.A. Ploiești.
- Utilitățile, bransamentele (LES, apa, gaze, canalizare, telefonie, etc.) în zonele de intersecție cu conducta de transport titei vor subtraversa la 0,5 m de generatoarea inferioară a conductei și vor fi protejate în tub de protecție metalic de 5 m de o parte și de alta a conductei, iar în zonele de paralelism se vor amplasa la minim 5 m de conducta administrată de CONPET S.A.
- Materialul tubular al conductelor (utilităților/bransamentelor) inclusive armături, caminele, etc., vor fi confecționate dintr-un material rezistent la produs petrolier (titei).
- Stalpii de susținere a L.E.A. sau a iluminatului ambiental/perimetral, inclusiv prizele de împănare se vor amplasa la minim 5 m de conducta administrată de societatea CONPET S.A.
- Se interzice încărcarea cotei actuale a terenului și amplasarea de pomi/arbuși cu radacini mai mari de 0,5 m adâncime în zona de protecție a conductei administrată de CONPET S.A. Zona de protecție este de 5 m de o parte și de alta a conductei de transport titei.
- În zonele de intersecție, rigolele de colectare ale apelor pluviale vor avea adâncimea de maxim 0,5 m față de cota terenului actual (spațiu necesar intervențiilor).

Costurile extinderii rețelilor vor fi suportate de beneficiari.

3.7. Protecția mediului

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

Colectarea gunoului 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 prestări de servicii pe care le va încheia investitorul.

3.8. Obiective de utilitate publică

Propunerile sunt în concordanță cu prevederile de dezvoltare din Planul Urbanistic General, necesare pentru a se adapta contextului actual și totodată nevoilor beneficiarilor.

În prezent, imobilele sunt proprietate particulară, iar obiectivul propus este oportun, datorită faptului că este reprezentat de locuințe colective, cererea fiind în creștere.

Realizarea investiției propuse va avea câteva consecințe benefice, din punct de vedere economic, dar și din punct de vedere social;

- creșterea patrimoniului edilitar-gospodăresc al zonei prin apariția de imobile și amenajări noi;

- apariția de locuințe noi, care contribuie în ceea ce privește nivelul de trai, cât și pentru încurajarea de investiții noi în Comuna Blejoi.

CAPITOLUL 4 – CONCLUZII, MASURI ÎN CONTINUARE

Elaborarea Planului Urbanistic Zonal s-a efectuat în concordanță cu Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al P.U.Z. aprobat prin Ordinul nr. 176/N/16.08.2000 al Ministerului Lucrarilor Publice și Amenajării Teritoriului și prevederile legale în vigoare.

Prezentul Plan Urbanistic Zonal are în vedere ca obiectivul ce urmează a fi construit, să se integreze cu clădirile existente în zona din proximitatea acestuia și de asemenea una dintre prioritățile sale o reprezintă dezvoltarea urbanistică durabilă și armonioasă, dar și bransarea la toate rețelele edilitare necesare.

Prin implementarea reglementărilor stabilite în documentația PUZ se vor crea premisele unei dezvoltări urbane durabile.

COSTURI AFERENTE INVESTIȚIEI

Costurile aferente investiției și rețelelor necesare vor fi suportate în întregime de investitor.

Investitorul va suporta următoarele costuri: toate lucrările de proiectare necesare implementării soluției propuse.

- costurile legate de lucrările de cadastru și măsurarea 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.
- Toate costurile legate de edificarea construcțiilor

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 descrierilor Regulamentului Local de Urbanism aferent prezentului P.U.G. al Comunei Blejoi. 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 va propune modernizarea profilului strădal a drumului nou propus, provizoriu cu dublu sens având profilul "a-a" (8.5m între aliniamente), în baza studiului de fundamentare a soluției de circulație.

DOTARI DE INTEREN PUBLIC

- Accesul provizoriu la teren se va asigura din DJ 156 – Str. Gh. Gr. Cantacuzino
- 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;
- Parcăjele 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 4000 Kg, respectiv 8,00 tone pe osie.
- În privința echipării tehnico-edilitare, viitorarea investiție se va racorda la utilitățile existente, iar în ceea ce privește extinderea rețelilor, mai exact bransarea, acestea vor fi asigurate de investitor.

Intocmit
Arh. BOGDAN GEORGESCU



