



# MEMORIU DE PREZENTARE

Denumirea lucrării:

**INTOCMIRE PUZ - EXTINDERE TEREN IN INTRAVILAN PENTRU ZONA INSTITUTII PULICE SI SERVICII DE INTERES GENERAL PENTRU MOTEL, HOTEL, RESTAURANT (SUP. ST. 13.058 mp)**

Amplasament Com. Bucov, sat Bighilin, N.C.P .28945 , N.C.P.26020 (Str. Clody Bertola), N.C.P.25913, N.C.P.25975 - intravilan/extravilan, Jud. Prahova.

Beneficiar COMUNA BUCOV

Proiectant: S.C. BIG STUDIO-ARH DESIGN S.R.L.  
Arh. BOGDAN GEORGESCU

## **1.2. Obiectul documentatiei**

Prezenta documentatie **INTOCMIRE PUZ - EXTINDERE TEREN IN INTRAVILAN PENTRU ZONA INSTITUTII PULICE SI SERVICII DE INTERES GENERAL PENTRU MOTEL, HOTEL, RESTAURANT (SUP. ST. 13.058 mp)** – este o etapa intermediara in demersurile beneficiarului **COMUNA BUCOV**

Terenul reglementat este amplasat in Comuna Bucov, sat Bighilin si are categoria de folosinta vie, drum.

Accesul se va realiza din Strada aflata in extremitatea estica, identificat cu nr. Cadastral 25913.

## **1.3. Surse documentare**

- Planul Urbanistic General al comunei Bucov;
- Acte de proprietate
- Deplasari in teren

- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare
- O.M.S. 536/1997 ,cu modificările și completările ulterioare , privind igiena și sănătatea populației
- Legea nr.18/1991 privind fondul funciar, republicată, cu modificările și completările ulterioare
- Legea nr.10/1995 privind calitatea în construcții, cu modificările și completările ulterioare
- Legea nr.137/1995 privind protecția mediului, republicată, cu modificările și completările 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
- În vecinătatea amplasamentului studiat există un Plan Urbanistic Zonal aprobat prin HCL nr. 53 / 09.06.2022 - "SCHIMBARE DESTINAȚIE TEREN (6009MP) DIN "ZONA MIXTĂ SERVICII, STRUCTURI TURISTICE ȘI SPAȚII VERZI AMENAJATE, ODIHNĂ, AGREMENT" ȘI EXTINDERE INTRAVILAN (118.817 MP) PENTRU "ZONA INSTITUȚII ȘI SERVICII "ȘI ZONA DE COMUNICAȚII RUTIERE" PENTRU APLASARE COMPLEX TURISTIC ȘI DE AGREMENT (Sstud=124.996 mp), proprietar tot ECO-FERM SRL.

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. 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 28945, în suprafața de 10.688 mp**, este în posesia RAD PANORAMA CONSTRUCT S.R.L., în conformitate cu contractul de vânzare-cumpărare, autentificat cu nr. 1721 din 10.05.2023, emis de NP Ionita Aristita Adina, teren în suprafața de 10.618 mp situat în extravilanul Comunei Bucov și teren în suprafața de 70 mp situat în intravilanul Comunei Bucov.
- **NR. CADASTRAL 26020, în suprafața de 226 mp**, aparține domeniului public al Comunei Bucov – strada Clody Bertola, teren situat în extravilanul Comunei Bucov.

- **NR. CADASTRAL 25913**, in suprafata de 394 mp, apartine domeniului public al Comunei Bucov – strada, sup. 7 mp situat in extravilanul Comunei Bucov si sup. 387 mp situat in intravilanul Comunei Bucov.
- **NR. CADASTRAL 25975**, in suprafata de 1712 mp, apartine domeniului public al Comunei Bucov – strada, sup. 1493 mp situat in extravilanul Comunei Bucov si sup. 257 mp situat in intravilanul Comunei Bucov.

**Zona studiata = 13.058 mp**

**Zona reglementata = 10.688**

**In vecinatatea amplasamentului studiat exista un Plan Urbanistic Zonal aprobat prin HCL nr. 53 / 09.06.2022 - "SCHIMBARE DESTINAȚIE TEREN (6009MP) DIN "ZONA MIXTĂ SERVICII, STRUCTURI TURISTICE ȘI SPAȚII VERZI AMENAJATE, ODIHNĂ, AGREMENT" ȘI EXTINDERE INTRAVILAN (118.817 MP) PENTRU "ZONA INSTITUȚII ȘI SERVICII "ȘI ZONA DE COMUNICAȚII RUTIERE" PENTRU APLASARE COMPLEX TURISTIC ȘI DE AGREMENT (Sstud=124.996 mp)"`, proprietar tot ECO-FERM SRL.**

## **2.2. Incadrarea în localitate**

Terenul studiat se afla in extravilanul Comunei Bucov

In ceea ce priveste vecinatatiile:

- Nord: Nr. Cadastral 28757
- Sud: Nr. cadastral 28758
- Est: Nr. cadastral 25913
- Vest: Nr. Cadastral 28938

## **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 ternperat-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 strazile idnetificate cu Nr. Cadastral 25975, 25913 si din drumul de la sud identificat cu Nr. Cadastral 28758

## **2.5. Ocuparea terenurilor**

Terenul de la adresa mai sus menționata și pentru care se solicită aprobare pentru introducerea în intravilan prin extinderea intravilan este în prezent liber, neconstruit, având categoria de folosința vie, drum.

## **2.6.Echiparea edilitară**

Extinderea intravilanului dorita, ce face parte din UAT Bucov - satul Bhighilin, se va conecta la toate rețelele de utilitati existenta 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**

Ridicarea topografica a terenului studiat , scara 1: 500, cu cote si curbe de nivel , arata ca terenul se prezinta stabil.

### **- Date privind zonarea seismica**

Din punct de vedere al normativului "Cod de proiectare seismica – partea 1, P100-1/2013", intensitatea pentru proiectare a hazardului seismic este descrisa de valoarea de varf a acceleratiei terenului,  $a_g$  (acceleratia terenului pentru proiectare) determinata pentru intervalul mediu de recurenta de referinta (IMR) de [225] ani, cu 20% probabilitate de depasire in 50 de ani. In cazul zonei Bucov, jud. Prahova acceleratia  $a_g$  are valoarea de 0.40g, iar perioada de control (colt) recomandata pentru proiectare este  $T_c = 1.6s$ . Conform SR 11100/1-93, amplasamentul studiat este incadrat in zona de macroseismicitate 92, pe scara MSK (unde indicele 1 corespunde unei perioade medii de revenire de 50 ani).

### **- Date geologice generale**

Din punct de vedere geologic, perimetrul studiat este limitat la nord de zona cutata depresionara exterioara, cunoscuta in regiunea de curbura, ca "Zona cutelor diapire". Zona depresionara Carpatica include, in partea interna, cute valachiene de tip diapir (diapirele in

stratul sedimentar contin de obicei samburi de sare sau marna) si o partea externa suportata de Platforma Moesica.

### **- Date geomorfologice generale**

**Sub aspect geomorfologic**, Bucovul se afla la limita dintre dealurile subcarpatice si zona de silvostepa, care cuprinde centrul Munteniei. Se incadreaza in zona campilor subcolinare, cu vai divergente si terase in evantai, ce dispar treptat in aval. Relieful este destul de variat, incepand cu zone de campie, lunci si dealuri de tip colinar. Geomorfologic, este situata pe interfluviul vaili Prahova si valea Teleajenului, in zona centrala a campiei Ploiesti, cu o orientare generala nord-vest catre sud-est (fig. 8 - Campia Romana si pozitia Campiei Ploiestiului).

### **Date hidrogeologice generale**

Apele subterane constituie sursa permanenta in alimentarea raurilor, avand un rol esential in perioadele secetoase. Prin pozitia la care au fost interceptate, acestea sunt situate atat aproape de suprafata, cat si la adancimi variate, in marea lor majoritate fiind cantonate in conul de dejectie Prahova-Teleajen, unde sunt intalnite strate acvifere libere (la partea superioara) si captive (la partea inferioara).

*Apele freatice* se gasesc la adancimi mici fiind cantonate in depozitele de versant, la baza pietrisurilor si nisipurilor de terase, in conurile de dejectie. Au o circulatie rapida si se afla sub directa influenta a conditiilor climatice (indeosebi de regimul precipitatiilor) ceea ce le atribuie debite variate in timp. Sunt ape potabile, fiind folosite dominant in alimentarea populatiei si, uneori, in diverse activitati economice.

*Apele de adancime* provin in general din apele vadoase. Ele se afla la adancimi diferite, au un continut chimic puternic, fiind influentat de complexitatea alcatuirii geologice.

Sunt caracteristice formatiunile mio-pliocene, care au ca specific alternanta de strate de gresii, marne, argile, tufuri, pietrisuri, nisipuri. Toate acestea fac ca ele sa aiba un continut variat de saruri, de unde duritatea ridicata si reducerea posibilitatii de folosire pentru consum, mai ales pentru populatie, necesitand tratarea acestora.

Din cercetarea documentatiilor PUG (figura 11 – Harta plan urbanistic general – PUG) ale autoritatii locale, catre sud-vestul zonei cercetate sunt indicate suprafete de teren pe care au fost observate manifestari ale fenomenelor dinamice (alunecari). Aceste fenomene sunt produse pe cursul si pe zona adiacenta unui parau, a carui denumire (conform hartii topografice 1:25000) este "paraul Chitorani".

### **Date meteo-climatice generale**

**Temperatura:** Influenta zonelor locuite asupra temperaturii aerului este sesizabila mai ales in sezonul rece, cand diferenta dintre localitati si imprejurimi poate atinge valori de 8-10°C. Vara, ca urmare a cresterii intensitatii radiatiei solare (peste 15 cal/cm<sup>2</sup>/luna) si a predominarii timpului senin, temperatura aerului inregistreaza valori ridicate - media lunara depasind 20°C.

**Vantul** este unul dintre principalii parametrii meteorologici care determina transportul poluantilor in plan orizontal. Cunoasterea directiilor dominante ale vantului ajuta la stabilirea sensurilor, pe care e posibil sa se realizeze transportul unei mari cantitati de impuritati, deci a sectoarelor cele mai expuse poluarii.

**Precipitatiile:** Precipitatiile cresc in mod gradat de la sud spre nord.

Este de stiut ca precipitatiile se desfasoara si in functie de plasarea maselor de aer. Cele mai mari precipitatii din tara noastra se desfasoara la sfarsitul lui mai - inceputul lui iunie: in 1972, la statia meteorologica Ploiesti s-au inregistrat in medie 880 mm.

Din cercetarea documentatiilor PUG (figura 11 – Harta plan urbanistic general – PUG) ale autoritatii locale, catre sud-vestul zonei cercetate sunt indicate suprafete de teren pe care au fost observate manifestari ale fenomenelor dinamice (alunecari). Aceste fenomene sunt produse pe cursul si pe zona adiacenta unui parau, a carui denumire (conform hartii topografice 1:25000) este "paraul Chitorani".

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

Din punct de vedere al incadrarii amplasamentului in Planul Urbanistic General, terenul este situat in extravilanul Comunei Bucov, avand categoria de folosinta vie, drum.

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

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

### **3.4. Modernizarea circulatiei**

Accesul se va realiza din strazile idnetificate cu Nr. Cadastral 25975, 25913 si din drumul de la sud identificat cu Nr. Cadastral 28758

Se va studia printr-un proiect de circulatia, viitorul acces carosabil si cel pietonal.

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

Prin PUZ se propune introducerea in intravilan a terenului in suprafata de 10.618 mp.

**Se propune ca terenul studiat sa apartina unui nou UTR si anume: UTR NOU cu:**

#### **Zona functionala**

**- IS – Zona institutii si servicii de interes general**

**POT=50%; CUT=1.5**

**Rh max = S/D+P+3**

**-Cr - subzona cai de comunicatie rutiera si amenajari aferente**

### **3.6. Asigurarea utilitatilor**

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

- Alimentare cu apă si canalizare

- Energie electrică
- Gaze naturale
- Telefonie

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 - criteriile 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 beneficiari.

In prezent, imobilele sunt proprietatea particulara a S.C. RAD PANORAMA CONSTRUCTS.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 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 evidenta 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**

