



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 studiat 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 anexat, emis de BCPI Ploiești, teren situat in extravilanul Comunei Bucov cu suprafata de 10.000 mp.
- **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 Boroii (NP Boroii Silviu Cătălin) din municipiul București și a Extrasului de Carte Funciară anexat, 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 (afereată DS5, 3805 și De3807/1)** - aparține Comunei Bucov conform Extrasului de Carte Funciară pentru Informare anexat, 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 anexat, 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) - aparține domeniului public al Comunei Bucov conform Extrasului de Carte Funciară pentru Informare anexat, emis de BCPI Ploiești, S = 3144 mp din care 1387 mp aflați în intravilan și 1757 aflați în extravilan, iar în Com. Valea Calugareasca se afla 197 mp în intravilan (afereata strazii Ion Mihalache.)
- **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 anexat, emis de BCPI Ploiești

Zona studiata 68.923 mp

Zona care a genrat PUZ 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 afereată 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 carapie. 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

Se va conecta la toate rețelele de utilitati existente in zona proximitara: apa, canal, energie electrica, gaze naturale.

- apa si canalizarea – exista rețea de apa si rețea de canalizare prezenta pe strada Ion Mihalache.

- electricitate - exista rețea LEA 0,4 Kv PT 21+8 TYIR 16+25, aflata pe strada Ion Mihalache.

- gaze naturale - exista conducta GN, PE, RP, Dn 90 mm, de la care se va realiza si bransarea si conducta GN, PE, RP, Dn 63 mm subterana aflata la iesirea din Com. Bucov spre Com. Valea Calugareasca

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 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 59.788 mp, având categoria de folosinta arabil, drum si vie (teren identificat cu nr. cadastral 25366 – 50.000 mp) si arabil (teren identificat cu nr. cadastral 25375 – 10.000 mp).

In conformitate cu Studiul Geotehnic se pot preciza urmatoarele.

- **Date geologice si geomorfologice:** Perimetrul cercetat se dezvolta pe unitatea geomorfologica cunoscuta sub denumirea de Campia Ploiestiului, situata la extremitatea nordica a Campiei Romane. In subteranul zonei sunt prezente nisipurile, pietrisurile si bolovanisurile conului aluvial Prahova-Teleajen, acestea constituind in zona depozitele superficiale de varsta Cuaternar. Intre nisip si pietris este comuna matricea siltica si argiloasa.

- **Date seismice:** Conform normativului P100-1/2013, perimetrul examinat este caracterizat prin urmatoarele valori: valoarea de varf a acceleratiei terenului pentru cutremure avand IMR=225 ani : **$a_g = 0,35 g$** .

- **Date climatice:** Teritoriul examinat este situat intr-o zona cu climat temperat-continental, de campie, caracterizat prin urmatoarele valori (dupa Monografia geografica a Romaniei):

- Regimul temperaturilor :

- temperatura medie anuala: +10,6° C
- temperatura maxima absoluta: +39,4° C
- temperatura minima absoluta: -30,0° C
- temperatura medie in luna ianuarie: -3,0° C
- temperatura medie in luna iulie: +22,5° C

- Cantitatea de precipitatii medii multianuale, masurate intr-o perioada de 10 ani, este de 588 mm, repartizata dupa cum urmeaza:

- iarna: 105,9 mm
- primavara: 138,3 mm
- vara: 211,8 mm
- toamna: 132,0 m

- **Date geotehnice:** Cercetarea s-a efectuat prin observatii directe asupra terenului, prin analiza informatiei geotehnice cunoscuta in zona din cercetari anterioare si prin intermediul a 2 foraej geotehnice (F1 si F2), cu adancimea de 6,00 m, executate pe amplasament. **Litologic** - succesiunea litostratigrafica prezenta in verticala amplasamentului este urmatoarea (incepand de la suprafata, fata de cotele actuale ale terenului : cota 0.00 = cota TN) :

Forajul F1:

0,00 - 1, 10 m - sol vegetal argilos negru
 1, 10 - 4,50 m - argila nisipoasa bruna-galbena, vartoasa
 4,50 - 6,00 m - pietris cu nisip si liant argilos-prafos galben

Forajul F2:

0,00 - 0,80 m - sol vegetal argilos negru
 0,80 - 4,20 m - argila nisipoasa galbena, vartoasa
 4,20 - 6,00 m - pietris cu nisip si liant argilos-prafos galben

Apa subterana - nu a fost intalnita in foraje pana la 6,00 m adancime si nu este prezenta, in teren, la adancimi la care ar putea afecta sapaturile pentru un eventual nivel de subsol.

Riscul geotehnic este redus, deci amplasamentul poate fi incadrat in categoria geotehnica 1.

In conformitate cu Studiul Pedologic se pot preciza urmatoarele;

- Din punct de vedere geomorfologic

Relieful este alcatuit din coline subcarpatice fragmentate de vai temporare (ravene, ogasej. Versantii sunt supusi eroziunii de suprafata (pluviodenudarii) si local alunecarilor de teren. Interfluviile au aspect rotunjit si au altitudini in jurul a 300 m (Dealul Chitorani 300 m). Terenurile sunt foarte afectate antropic prin terasare in scopul amenajarilor viticole.

- Din punct de vedere geologic

Suprastructura sedimentara pe care s-au format tipurile genetice de soluri este alcatuita in cea mai mare parte din argile si luturi argiloase. Zonal apar intercalatii nisipoase, luturi si marne.

- Solurile

Suprafata studiata este amplasata pe un teren omogen al carui invelis de sol este constituita dintr-o unitate de sol dupa cum urmeaza: US(UT) 1/1 ALUVIOSOL CALCERIC, PROXICALCERIC LAILA PE DEPOZITE FLUVIA TILE FINE CARBONATICE.

In conformitate cu gruparea prezentata suprafata luata in studiu se incadreaza astfel:

- US(UT) 1/1

Nota medie de bonitare pentru arabil = 50 puncte CLASA a-III-a de calitate

Nota medie de bonitare pentru vita de vie= 51 puncte CLASA a-III-a de calitate

Nr crt.	Categoria de folosinta	Clasa de calitate	Suprafata propusa pentru extindere teren in intravilan (mp)
1	ARABIL	III	27.582
2	VITA DE VIE	III	31.623
	TOTAL AGRICOL	-	59.205
	DRUM	-	583
	TOTAL:		59.788

In conformitate cu studiul de retele edilitare se precizeaza urmatoarele:

INSTALATIE ELECTRICA.

Conform Aviz Distributie Energie Electrica Romania sucursala Ploiesti obtinut in zona terenului studiat exista retea energie electrica.

Pentru alimentarea cu energie electrică a noului obiectiv se propune bransarea din rețeaua LEA 0.4 Kv existenta prin extindere aflata in vecinatatea zonei studiate dealungul strazii (DS1 – Nr. Cad: 24093). In cazul in care din rețeaua existenta LEA 0.4 kV nu poate acoperii necesarul de putere absorbita aferent dezvoltarii 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.

INSTALATIE ALIMENTARE CU APA POTABILA.

Conform Aviz obtinut de la furnizorul serviciului public de alimentare cu apa al localitatii (APA SI CANAL BUCOV SRL) in zona terenului studiat exista retea alimentare cu apa potabila pozata ingropat dealungul strazii (ION MIHALACHE). Pentru asigurarea alimentarii cu apa pentru zona studiata se propune extinderea rețelei de apa pentru tot ansamblul de constructii ce urmeaza a fi edificate cu contorizare separata a apei potabile necesare pentru consum casnic/noncasnic. Pe rețeaua de apa nou propusa spre extindere se propune montarea de hidranti extriori stradali pentru interventie in caz de incendiu daca dezvoltarea ulterioara se incadreaza in acest sens.

Racordarea noilor constructii la rețeaua de apa se va face in baza unui proiect intocmit de un proiectant autorizat si respectand avizul tehnic de racordare eliberat de furnizorul serviciului public de alimentare cu apa al localitatii (APA SI CANAL BUCOV SRL).

INSTALATIE CANALIZARE APE MENAJERE.

Conform Aviz obtinut de la furnizorul serviciului public de alimentare cu apa si canalizare al localitatii (APA SI CANAL BUCOV SRL) in zona terenului studiat exista retea publica de canalizare menajera.

Deversarea apelor menajere vor fi dirijate spre sistemul de canalizare menajera existent in vecinatatea zonei studiate mai precis dealungul strazii ION MIHALACHE cu respectarea prevederilor avizului ce va fi solicitat pentru acest scop. In cazul in care debitul rezultat este mai mare decat cel pe care il poate prelua prin conducta stradala existenta delungul strazii Ion Mihalache, se vor gasii solutii tehnice pentru deversarea apelor menajere provenite de la constructiile ce urmeaza a fi edificate, mai precis se va propune un bazin de stocare ape uzate menajere. Din acest bazin de stocare apele vor fi evacuate cu ajutorul unui grup de pompe normal astfel incat sa nu depaseasca debitul; admis de operatorul de canal (APA SI CANAL BUCOV SRL) precizat in avizul tehnic.

CANALIZARE APELOR METEORICE

Conform Aviz obtinut de la furnizorul serviciului public de alimentare cu apa si canalizare al localitatii (APA SI CANAL BUCOV SRL) in zona terenului studiat nu exista retea publica de canalizare pluviala.

Apele pluviale meteorice de pe acoperisuri si cele din parcuri sunt canalizate printr-o retea de canalizare proprie si sunt dirijate in separatorul de hidrocarburi de unde sunt preluate spre bazin retentie cu membrana din care va fi asigurat irigatul spatiilor verzi.

A doua etapa consta in bransarea la canalizarea ape pluviale dupa realizarea acesteia in localitate.

INSTALATIE GAZE NATURALE.

În lungul strazii (DS1 – Nr. Cad:24093) aflata la Sud-Est de amplasament, există rețea de alimentare cu gaze naturale. Noile cladiri vor fi racordate la rețeaua de alimentare cu gaze propusa in zona de studiu, prin extinderea din conducta existenta PE 63mm aflata pe str Ds1 conform aviz tehnic obtinut.

In conformitate cu Studiul de Fundamentare al Circulatiei se pot preciza urmatoarele;

Amenajarea accesului intrare-iesire catre toate parcelele se realizeaza din DC 145 si din Strada Ion Mihalache, prin racordare cu raza circulara interioara si exterioara de 6.00m si 9.00m, asigurand astfel o parte carosabila de 7, cate o banda pe fiecare sens, delimitata de latimea trotuarului proiectat precum si de limitele proprietatilor.

S-au prevazut un numar de 28 locuri de parcare pentru vizitatori (5,00mx2.50m) conform C.U., respectiv anexei nr.5 din H.G. 525/1996 si normativ P132/1993, din care 2 locuri pentru persoane cu handicap de dimensiuni 5,40m x 3.70m).

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 arabil, drum si vie. Si partial in intravilan in UTR33-subzona cailor de comunicatie rutiera.

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 în incintă se va face din str.Ion Mihalache si DC 145 conectate intre ele prin rețeaua de cai de comunicatie din interiorul zonei de studiu. S-au prevazut un numar de 28 locuri de parcare pentru vizitatori (5,00m x 2.50m) conform C.U., respectiv anexei nr.5 din H.G. 525/1996 si normativ P132/1993, din care 2 locuri pentru persoane cu handicap de dimensiuni 5,40m x 3.70m).

În profil longitudinal, drumurile interioare au pante longitudinale proiectate astfel încât scurgerea apelor pluviale să se facă longitudinal și transversal la marginea părții carosabile de unde vor fi dirijate de borduri către gurile de scurgere proiectate.

În profil transversal, drumurile interioare au pante de 2.5%, apele pluviale fiind dirijate către bordurile proiectate, urmând a fi deversate în gurile de scurgere proiectate.

În interiorul incintei s-au asigurat două benzi de circulație, câte o bandă de 3.50m pe un sens de circulație și o stradă de 4,00 m lățime parte carosabilă, încadrată de trotuare de câte 1,00m lățime.

Trotuarele în lățime de 1,50m și 1,00m, au fost proiectate din pavele ecologice delimitate de borduri, cu o pantă transversală pentru scurgerea apelor de 1-2%.

Spatiu verde este delimitat de partea carosabilă/pietonală cu borduri denivelate 20x25 cm având înălțimea liberă de 15cm.

Pentru DS5 și cele două străzi principale interioare se va respecta profilul tip 1

- 3,50mx2 – parte carosabilă
- 1,00mx2 – spațiu verde
- 1,50mx2 – trotuar

Pentru DC 145 profilul existent nu se va modifica

- 7,32 m parte carosabilă + 6,90 m parte carosabilă
- 1,25 m acostament + 1,46 m acostament

Pentru Str. Ion Mihalache profilul existent nu se va modifica

- 3,30 m parte carosabilă + 3,48 m parte carosabilă
- 1,47 m acostament + 1,45 m acostament.

Pentru drumul interior conexiune DS5 se va respecta profilul tip 2

- 2,00mx2 – parte carosabilă
- 1,00mx2 - trotuar

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) - Subzonă 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).

BILANT	Sst = 68.923 mp	EXISTENT	100,0%	PROPUȘ	100,0%
TA - zona terenuri arabile (vita de vie)		31.217,0 mp	45,29 %	0,0 mp	0,00 %
TA - zona terenuri arabile		27.005,0 mp	39,18 %	0,0 mp	0,00 %
IS - zona institutii si servicii		0,0 mp	0,00 %	2.738,0 mp	3,97 %
L1 - subzona de locuire individuala		0,0 mp	0,00 %	41.200,0 mp	59,78 %
L1/IS - subzona mixta institutii si servicii si locuire individuala		0,0 mp	0,00 %	1.809,0 mp	2,62 %
SP1 - subzona amenajari sportive		0,0 mp	0,00 %	4.829,0 mp	7,01 %
Ccr - subzona transporturilor rutiere - Intravilan		3.062,0 mp	4,44 %	15.921 mp	23,10%
TC - subzona transporturilor rutiere - Extravilan		7.639,0 mp	11,08 %	2.426 mp	3,52 %
TOTAL		68.923,0 mp	100 %	68.923,0 mp	100 %

In conformitate cu Planul de reglementari urbanistice terenul reglementat a fost parcelat in 69 de loturi:

LOTURI	SUPRAFETE	LOTURI	SUPRAFETE	LOTURI	SUPRAFETE
1	646	24	672	47	684
2	642	25	672	48	684
3	636	26	672	49	684
4	628	27	672	50	684
5	621	28	672	51	684
6	621	29	672	52	684
7	606	30	672	53	684
8	611	31	672	54	685
9	613	32	740	55	735
10	606	33	685	56	626
11	692	34	672	57	686
12	646	35	672	58	675
13	646	36	672	59	678
14	646	37	672	60	685
15	646	38	672	61	688
16	646	39	672	62	688
17	646	40	672	63	686
18	646	41	672	64	685
19	646	42	636	65	687
20	646	43	741	66	697
21	646	44	686	67	707

22	807	45	684	68	517
23	670	46	684	69	566

3.6. Asigurarea utilitatilor

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

Alimentare cu apă – in conformitate cu avizul obtinut de la serviciul apa-canal – S.C. APA SI CANAL BUCOV S.R.L. nr. 48 / 18.01.2023, exista retea de apa, prezenta pe strada Ion Mihalache, care se termina la limita amplasamentului reglementat si de la care se poate realiza si racordarea.

Canalizare – in conformitate cu avizul obtinut de la serviciul apa-canal – S.C. APA SI CANAL BUCOV S.R.L. nr. 48 / 18.01.2023, exista retea de canalizare, prezenta pe strada Ion Mihalache, care se termina la limita amplasamentului reglementat si de la care se poate realiza si racordarea.

Energie electrică – in conformitate cu avizul obtinut de la Electrica Furnizare Romania, nr. 3010240201427 / 26.03.2024, in extremitatea sudica, mai exact pe strada Ion Mihalache exista retea LEA 0,4 Kv PT 21+8 TYIR 16+25, retea de la care se va realiza si bransarea.

Gaze naturale – conform avizului obtinut de la Distrigaz Sud Retele nr. 45355-319672941 / 05.03.2024, tot in partea de sud a terenului reglementat exista conducta GN, PE, RP, Dn 90 mm, de la care se va realiza si bransarea si conducta GN, PE, RP, Dn 63 mm subterana aflata la iesirea din Com. Bucov spre Com. Valea Calugareasca.

Telefonie – conform avizului obtinut de la Orange Communication Romania nr. 100/05/02/02/01/03/B/PH/2222 / 21.11.2022, in zona studiata nu sunt existente retele de telefonie.

3.7. Impactul asupra factorilor de mediu

Construciile 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.

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 planselor 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 propriei 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 autoritatilor 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 5.518 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 incadreaza partial in zona IV cu frecventa de 10^{-5} – 10^{-6} (table 1 - Matrice de compatibilitate teritorială cu alternativa construita) fiind permise constructii e tipul A, B, C, D.

In ceea ce priveste operatorul "RAFINARIA PETROBRAZI", amplasamentul este in afara zonei de influenta.

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

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;

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 locuinte individuale, cererea fiind crescuta

- se doreste a se realiza un schimb de terenuri in ce priveste De 3807/1, identificat cu nr. cadastral 30693, fiind translatat in imediata vecinatate vestica a acestuia.

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

Investitorii vor suporta urmatoarele costuri: toate lucrările de proiectare necesare implementării soluției propuse.

- costurile legate de lucrările de cadastru și mișcarea 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 si bransament.
- costurile amenajării parcajelor, circulației auto și pietonale, costurile racordurilor auto la stradă nou propusă.

NORME DE TRAFIC

Se va respecta HGR 525/1996, pentru amenajarea locurilor de parcare necesare in corelare cu activitatea fiecarei constructii in parte.

Conformarea circulațiilor va fi realizată conform prescripțiilor Regulamentului Local de Urbanism aferent prezentului P.U.G. al comunei Bucov. Morfologia sistemului de circulații interioare zonei reglementate se va stabili în faza de proiectare P.T.-D.D.E.

Conform REGULAMENTUL GENERAL DE URBANISM e 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 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;

ÎNTOCMIT
Arh. BOGDAN GEORGESCU

