PROIECTARE LOCUINTE HOTELURI RESTAURANTE
SPATII COMERCIALE CONSTRUCTII SI INSTALATII INDUSTRIALE
Arhitect Diplomat BOGDAN GEORGESCU
PLOIESTI, tel : 0722- 58.88.05
S.C. BIG STUDIO-ARH DESIGN S.R.L

MEMORIU DE PREZENTARE

CAPITOLUL 1 – INTRODUCERE

- Denumirea lucrarii: **ÎNTOCMIRE PUZ : SCHIMBARE DESTINAȚIE TEREN (875 mp) DIN „ZONĂ UNITĂȚI INDUSTRIALE" ȘI EXTINDERE INTRAVILAN (141 mp) PENTRU „ZONĂ ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ" ȘI AMENAJARE DRUM ACCES (Sstud = 1.135 mp)**

- Amplasament: **comuna POIENARII BURCHII, sat OLOGENI, NC 27956, 27959, 24865 (T 82, Np 410); De 408 (parțial din NC 26385)**

- Beneficiari: **PRIMĂRIA COMUNEI POIENARII BURCHII**

- Proiectant: **BIG STUDIO-ARH DESIGN S.R.L.**
  Arh. Georgescu Bogdan

1.2. Obiectul documentatiei

Prezenta documentatie **ÎNTOCMIRE PUZ : SCHIMBARE DESTINAȚIE TEREN (875 mp) DIN „ZONĂ UNITĂȚI INDUSTRIALE" ȘI EXTINDERE INTRAVILAN (141 mp) PENTRU „ZONĂ ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ" ȘI AMENAJARE DRUM ACCES (Sstud = 1135 mp)** este o etapa premergatoare in demersurile beneficiarului – Comuna Poienarii Burchii dorindu-se reglementarea terenului situat parțial in intravilan pentru zona unitati industriale si depozitare.

Terenul ce urmeaza a fi reglementat in suprafata totala de **1.135 mp**.

Conform PUG si RLU ale localitatii – documentatii aprobate, terenul este situat parțial in intravilanul comunei Poienarii Burchii.

1.3. Surse documentare

- Planul Urbanistic General al comunei Poienarii Burchii
- Acte de proprietate
- Ridicare topografică sc. 1:500
- Avize detinatori retele

- 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
- In zona amplasamentului studiat a fost aprobat un Plan Urbanistic Zonal cu HCL nr. 7 / 12.03.2009
- Documentaţia se întocmeşte în conformitate cu prevederile Legii 350 / 2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul, cu modificarile si completarile ulterioare, Legii nr. 50/ 1991, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, precum şi 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 ŞI CONŢINUTUL – 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. Evoluţia zonei

Terenul pentru care s-a demarat documentatia este amplasat in comuna Poienarii Burchii, avand acces la De 408.

Din zona studiata fac parte urmatoarele terenuri:

Nr. cadastral 27956 (S= 141 mp), domeniu public al Comunei Poienarii Burchii, se afla in extravilanul comunei.

Nr. cadastral 27959; (S= 475 mp), domeniu public al Comunei Poienarii Burchii, se afla in intravilanul comunei.

Nr. cadastral 24865 (S= 400 mp), domeniu public al Comunei Poienarii Burchii, se afla in intravilanul comunei.

Nr. cadastral 26385 (S=119 mp), drum De 408, domeniul public al Comunei Poienarii Burchii, se afla in extravilanul comunei.

LIMITA ZONA STUDIATA S = 1.135 mp

LIMITA ZONA REGLEMENTATA S = 1.016 mp

2.2. Încadrarea în localitate

Comuna **Poienarii-Burchii** este amplasată în partea sudică a județului Prahova, în zona de contact cu județul Dâmbovița, la vest, și cu județul Ilfov, la sud, având o lungime de aproximativ 20 km pe direcția nord–sud. Localitatea se află la circa 20 km distanță de municipiul Ploiești și la aproximativ 40 km de municipiul București.

Unitatea administrativ-teritorială este alcătuită din satele: **Poienarii-Burchii** (sat reședință, situat în partea de nord a comunei), Cărbunari, Ologeni, Pioroști, Podu-Văleni, Poienarii-Rali, Poienarii-Vechi și Tătărăi.

Amplasamentul destinat realizării forajului de apă este situat la cca 300 m nord de **vatra satului Ologeni**, în zona trupului nr. 9 – „Balastiera”. Vecinătățile parcelelor studiate sunt :

- la Nord: NC 27955, NC 27958

- la Sud: De 408 (parțial din NC 26385); teren propr. comuna Poienarii Burchi

- la Est: NC 27958

- la Vest: NC 27955

2.3. Elemente ale cadrului natural

Comuna **Poienarii Burchii** este situată în sectorul nordic al **Câmpiei Române**, unitate de relief caracterizată prin văi largi și interfluvii netede, cunoscute local sub denumirea de „câmpuri”. În cadrul acestei unități se regăsesc și mici depresiuni rezultate în urma proceselor de tasare și sufoziune (crovuri). Prezența depozitelor nisipoase favorizează local apariția unor forme de relief eolian, similare celor întâlnite în sudul Olteniei, în estul Câmpiei Române (de-a lungul Ialomiței și Călmățuiului) sau în Câmpia Tecuciului.

La nivelul teritoriului administrativ al comunei **se disting trei unități morfologice principale**:

– luncile râurilor Prahova și Ialomița, caracterizate prin terenuri joase, cu potențial de inundabilitate;

– zona de câmpie înaltă, situată între cele două lunci, unde s-a dezvoltat majoritatea intravilanului și a construcțiilor;

– zona de tranziție dintre luncă și câmpie, reprezentată prin terase delimitate de taluze cu diferențe moderate de nivel.

În ansamblu, relieful comunei este specific câmpiei dispuse în trepte, cu o zonă de terasă neinundabilă – pe care este amplasată cea mai mare parte a așezării – și o zonă de luncă care însoțește cursul râului Ialomița.

Din punct de vedere hidrografic, teritoriul comunei **Poienarii Burchii** se încadrează în bazinul hidrografic al râurilor **Ialomița** și **Prahova**, care influențează regimul apelor de suprafață din zonă și modelează caracteristicile morfologice locale.

Râul **Ialomița** traversează partea sudică a teritoriului administrativ. Acesta își are izvoarele în zona glaciară a Masivului Bucegi, la altitudini de aproximativ 2.390 m, sub Piatra Obârșiei. Cu o lungime de aproximativ 417 km și un bazin hidrografic de circa 10.350 km², Ialomița reprezintă unul dintre cursurile de apă importante ale regiunii. Pe teritoriul comunei, regimul de curgere este permanent, însă debitul este în general redus, crescând semnificativ în perioadele cu precipitații abundente, când pot apărea viituri și inundarea terenurilor agricole din proximitate. Cursul râului prezintă un caracter meandrat, cu maluri înalte pe alocuri, sectoare terasate și urme ale unor meandre vechi, actualmente colmatate sau secate.

Râul Ialomița este situat în imediata vecinătate nordică a terenului studiat.

Figura – Încadrare zona de studiu în raport cu Râul Ialomița

Amplasamentul se prezinta relativ plat.

Regimul climatic al comunei **Poienarii Burchii** este specific zonei de câmpie, fiind caracterizat prin **veri calde, uneori foarte calde**, cu precipitații moderate, distribuite neuniform și manifestate frecvent sub formă de averse torențiale, precum și prin **ierni relativ reci**, cu episoade de îngheț și viscol.

Localitatea se încadrează în arealul cu **climă temperat-continentală**, cu temperaturi medii anuale cuprinse, în general, între **11,2°C și 12,6°C**, înregistrând variații sezoniere și interanuale determinate de circulația maselor de aer continentale și de influențele locale ale reliefului de câmpie.

2.4. Circulaţia

Accesul la terenul studiat se face dinspre DC 35 A (NC 25978, asfalt), printr-un drum local (NC 25975) și De 408 (NC 26385, piatră). De 408, în prezent este de pamant dispunand de o latime cadastrala variabila cuprinsa intre 4,00 m si 4,70 m.

2.5. Ocuparea terenurilor

Terenul pentru care s-a demarat documentația se prezinta fara constructii edificate pe acesta.

2.6. Echiparea edilitară

La nivelul amplasamentului analizat **nu sunt identificate rețele tehnico-edilitare existente**.

În zona balastierei sunt prezente **rețele de alimentare cu energie electrică**, iar în satul **Ologeni** există infrastructură edilitară dezvoltată, respectiv **rețele de energie electrică, alimentare cu apă și telefonie**.

Gospodăria de apă este amplasată pe parcela **NC 25774**, cu o suprafață de aproximativ **3.000 mp**, la aproximativ 170m față de amplasamentul studiat prin PUZ.

De asemenea, în perimetrul studiat **nu sunt evidențiate lucrări de îmbunătățiri funciare**.

2.7. Probleme de mediu

Datorita funcțiunii obiectivului propus nu sunt evidențiate probleme de mediu.

2.8. Opţiuni ale populaţiei

Punctul de vedere al elaboratorului prezentei documentații este favorabil realizării investiției propuse.

Lucrările de construire constau în realizarea, pe parcelele cu NC 27956, 27959 și **24865**, cu o suprafață cumulată de 1.016 mp, a unui **foraj de adâncime (H = 100 m), echipat cu pompă submersibilă**, precum și a unei **conducte de transport a apei către gospodăria de apă existentă**, amplasată pe parcela **NC 25574**.

Investiția propusă are caracter de utilitate publică, contribuind la **îmbunătățirea infrastructurii de alimentare cu apă**, la creșterea siguranței și continuității serviciului public și, implicit, la creșterea calității vieții populației deservite. Realizarea forajului și a conductei de aducțiune va asigura o sursă suplimentară și sigură de apă, necesară pentru funcționarea optimă a sistemului existent.

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 este o zona cu suprafata plana cu diferente mici de nivel. Terenul nu prezinta probleme de stabilitate.

In conformitate cu studiu geotehnic intocmit se precizeaza:

a.Date geologice

Din punct de vedere geologic zona aparține Avanfosei Carpatice constituită din formațiuni Paleogene cutat acoperite de depozite fluvio-lacustre și continentale, de vârstă Pleistocen și Holocen (conul de dejecție al Teleajenului și ale Cricovului Dulce).

Geologia recentă a zonei a fost influențată în urma acțiunii celor două râuri care au depus aluviuni grosiere reprezentate de pietrișuri și bolovănișuri cu grosimi de peste 100 m. Pietrișurile și bolovănișurile aluvionare sunt, pe alocuri, acoperite de o cuvertură de argile – argile prăfoase.

Cadrul geomorfologic, hidrografic și hidrogeologic

Teritoriul comunei aparține Câmpiei Române și este încadrat în subunitatea denumită Câmpia Ploieștilor, perimetrul comunal fiind străbătut de râurile Cricovul Dulce și Ialomița.

Suprafața este în general plană, prezentând frecvente crovuri, microdepresiuni. Se delimitează trei unități geomorfologice:

Lunca râului Ialomița este dezvoltată în sudul teritoriului, având un contur sinuos, iar lunca râului Cricovul Dulce este dezvoltată în vestul teritoriului.

Adâncimea apelor freatice este foarte variată, strâns legată de relief. În luncile râurilor, apa freatică se găsește între 1 și 6 m și are un conținut normal de săruri. În câmpia înaltă, pânza freatică se află la o adâncime de 5-10 m, însă, în apropierea zonelor

b.Date climatice

Condițiile climatice sunt caracteristice zonei de tranziție de la clima de câmpie la cea specifică zonei dealurilor subcarpatice.

- temperatura medie anuala: $+10,6^0$ C
- temperatura maxima absoluta: $+39,4^0$ C
- temperatura minima absoluta: $-30,0^0$ C

c. Date geotehnice

Morfologic perimetrul cercetat se află pe un teren cu suprafață plană, aparținând Câmpiei Ploieștilor.

Geologic formațiunile cele mai recente sunt cele de vârstă Cuaternară, reprezentate din punct de vedere litologic prin argile, nisipuri și pietrișuri.

Geotehnic formațiunile geologice străbătute prin forajul F1 executat în zona amplasamentului studiat variază de la prafuri argiloase la pietrișuri către bază.

Forajul F1:

- 0,00 - 0,30 m – sol vegetal

- 0,30 - 1,30 m – praf argilos, galben cafeniu, cu intercalații de pietriș

- 1,30 - 4,00 m – pietris cu nisip fin, galben cafeniu.

Amplasamentul studiat se încadrează în **categoria geotehnică I – risc geotehnic redus.**

3.2. Prevederi ale P.U.G

Conform PUG, terenul studiat (1.135 mp) este situat parțial în:

- intravilan (875 mp) în Trup nr 9 / UTR nr. 9, zona unități industriale – „I" („Balastiera"), cu indicatori urbanistici admisibili : **POT = 60% CUT = 1,2**

- extravilan (260 mp) în zona „Căi de comunicație și transporturi" – „TC"

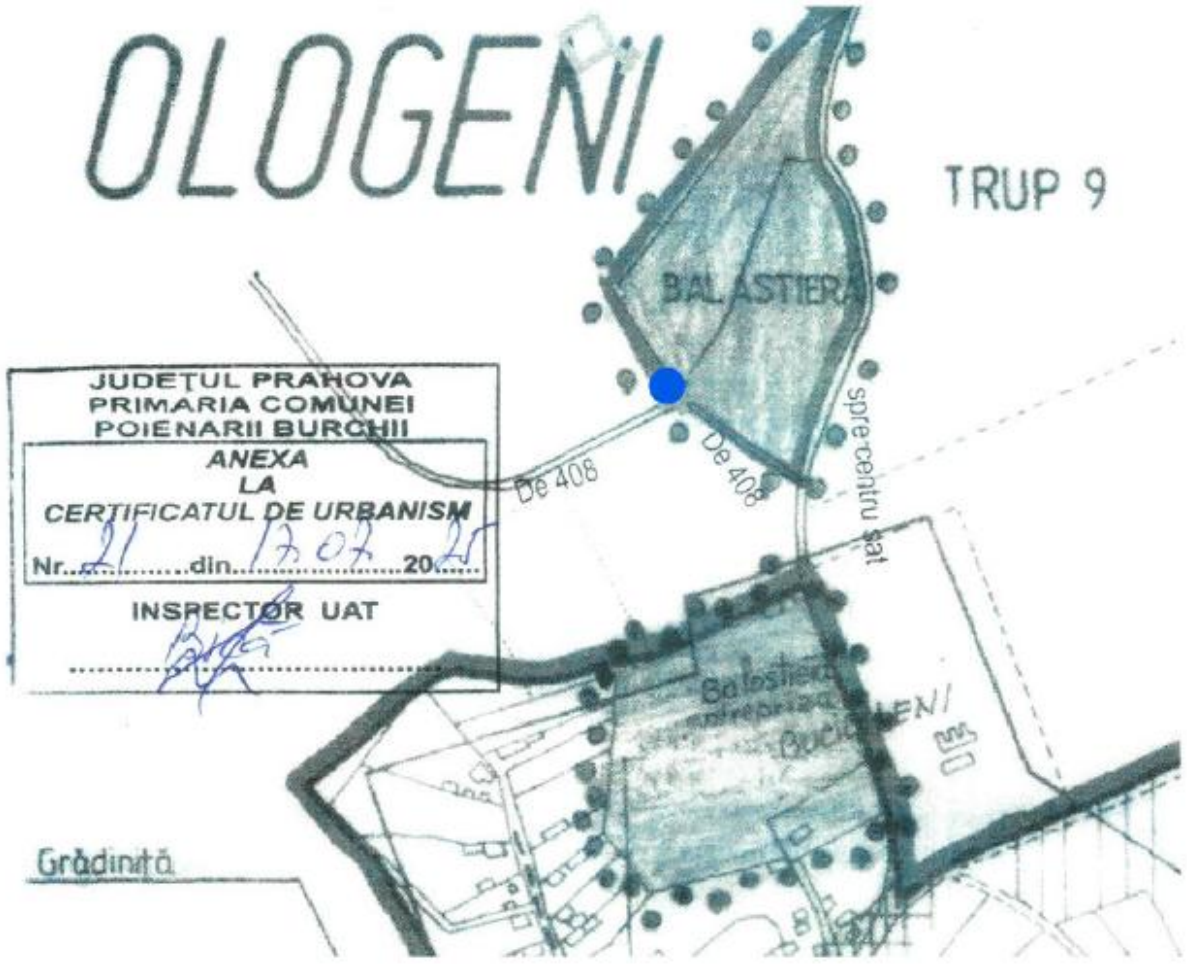

Figura – Încadrare în PUG

3.3. Valorificarea cadrului natural

Amplasarea investitiilor viitoare nu va conduce la schimbarea destinaţiei terenurilor din zonele învecinate.

3.4. Modernizarea circulatiei

Planul Urbanistic Zonal propune modernizarea circulatiei existente, prin intocmirea unui proiect de specialitate de fundamentare a circulatiei.

Conform studiului de fundamentare a circulatie se precizeaza:

De 408, in prezent este de pamant dispunand de o latime cadastrala variabila cuprinsa intre 4,00 m si 4,70 m , conform profil A-A –existent si se propune amenajat cu doua fire de circulatie conform profil A-A propus avand urmatoarele elemente:

5,50 m parte carosabila
1,00 m sant (dreapta)
0,50 m acostament (stanga)

Ampriza totala fiind de minim 7,00 m , astfel se observa afectarea limitelor de proprietate dinspre dreapta cu latimea de maxim 3,00 m .

Accesul in incinta viitorului put, se va realiza din drumul De 408, prin racordare simpla cu raze de minim 6,00 m pe latimea de minim 6,00 m.

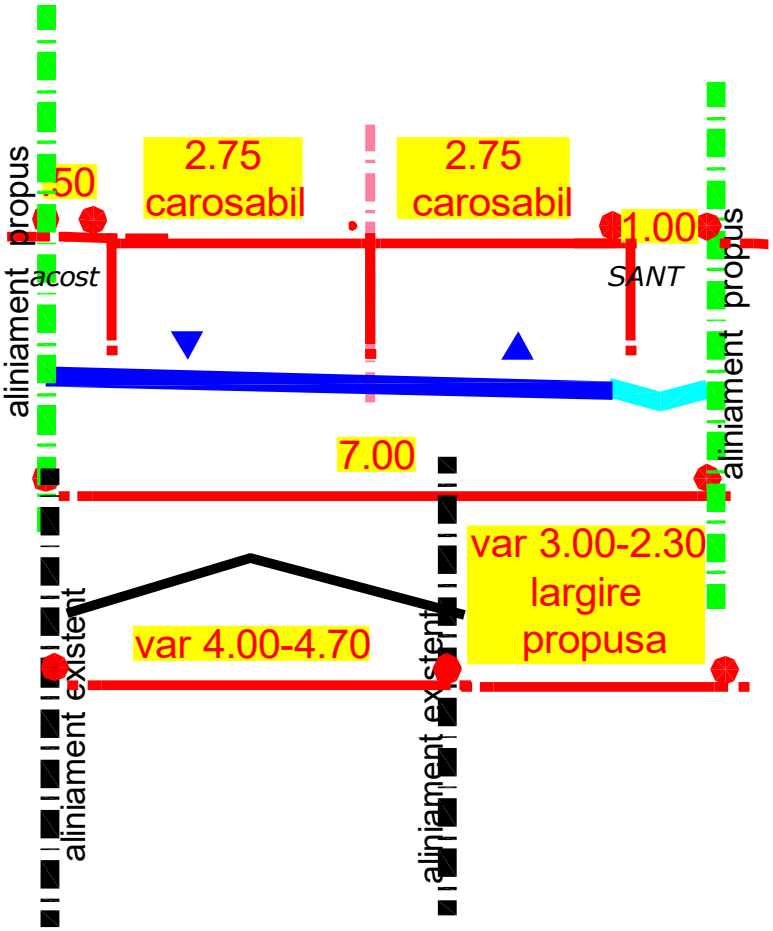

Figura – Profil existent și propus

Scurgerea apelor

Se recomanda asigurarea scurgerii apelor pluviale prin declivitatile propuse ale platformelor drumurilor studiate, prin pante de minim 2.5 catre santuri, acostamente sau rigolele carosabile prevazute in dreptul accesului .

Se va avea in vedere ca înainte de executarea tuturor lucrarilor de amenajare , sa fie deviate traseele tuturor reţelelor edilitare existente care vor fi afectate de aceste lucrari.

La elaborarea fazelor ulterioare se propune detalierea sistemelor rutiere si vizarea MLPAT a documentației.

Se vor lua masuri in vederea asigurarea locurilor de parcare si de manevra necesare pentru fiecare investitie in parte conform HGR 525/96, privind necesarul locurilor de parcare .

Este interzisa parcarea pe carosabilul drumurilor evidențiate mai sus.

3.5. Zonificarea funcţională – reglementări, bilant teritorial, indicatori urbanistici

Prin prezentul PUZ se propune reglementarea terenului cu destinatia de **TE (ZF05)– ECHIPARE TEHNICO-EDILITARE.**

Terenul studiat va apartine unui nou UTR si anume UTR 9.1 cu urmatoarele zone functionale:

TE (ZF05) ECHIPARE TEHNICO-EDILITARE

POT 50%, CUT 1,00

RMH: P+1E H max = 10 m,

Pentru echipamente și alte instalații (de sine stătătoare sau amplasate în construcții) necesare pentru desfășurarea activităților tehnico-edilitare nu se reglementează înălțimea maximă

Modul de construire – cladiri in regim izolat.

Se propune o retragere de la aliniament de 3 m pentru laturile la strada, iar pentru cele laterale de 2 m conform plansei de Reglementari Urbanistice.

BILANȚ TERITORIAL EXISTENT	**SUPRAFAȚĂ (MP)**	**PROCENT (%)**
ZF12 - I - Zonă unități industriale și de depozitare	875	77,09%
ZF03 - A - Teren arabil	141	12,42%
ZF06 - TC - Căi de comunicație și transporturi	119	10,48%
TOTAL	**1135**	**100,00%**
BILANȚ TERITORIAL PROPUS	**SUPRAFAȚĂ (MP)**	**PROCENT (%)**
ZF05 - TE - Echipare tehnico-edilitară	872	76,83%
ZF06 - TC - Căi de comunicație și transporturi	263	23,17%
TOTAL	**1135**	**100,00%**

3.6. ASIGURAREA UTILITATILOR

Pentru realizarea și exploatarea investiției vor fi asigurate următoarele utilități:

a) Distribuție Energie Electrică Romania – Sucursala Ploiesti: Conform avizului Nr. 3010251103990 / 26.11.2025, în zonă nu exista reţea electrică de distribuţie. Obiectivul nu este amplasat în zona de siguranță a rețelelor electrice de distribuție publică şi se încadrează în distanțele normate faţă de acestea

b) Alimentarea cu apă și canalizare – HIDRO PRAHOVA S.A. - avizul de principiu nr. 94/12.12.2025. Hidro Prahova S.A. nu are în exploatare rețele de alimentare cu apă și canalizare. Gospodăria de apă existentă se află la aproximativ 170m față de amplasamentul studiat prin PUZ. Prin lucrările proiectate în zona studiată prin PUZ, se prevede execuția unui foraj și a unei conducte de aducțiune apă de la foraj la Gospodăria de apă Ologeni existentă, aflată la aproximativ 170m și amenajarea drumului de acces. De asemenea, zona studiată face parte din cadrul contractului de lucrări PH-CL-18, *”Extindere fronturi de captare și retehnologizare stații de tratare Sirna, Poienarii Burchii, Tinosu, Fulga, Salciile, Gherghița, Balta Doamnei”*, parte componentă a *”Proiectului regional de dezvoltare a infrastructurii de apă și apă uzată din județul Prahova, în perioada 2014 – 2020”*.

3.7. IMPACTUL ASUPRA FACTORILOR DE MEDIU

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

Colectarea gunoiului menajer se va face prin sortare pe tipuri de materiale si se va depozita la punctul de colectare cel mai apropiat de teren.

Vor fi prevăzute spaţii verzi şi aliniamente cu rol de protecţie, totodată creând îmbunătăţirea microclimatului şi înfrumuseţarea peisajului.

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 beneficiarului.

Actualmente, imobilul se afla in domeniul public al Comunei Poienarii Burchii. In plansa referitoare la **’’Proprietatea asupra terenurilor’’** pot fi evidentiate urmatoarele:

- Teren proprietate privată de interes local
- Teren proprietate publica de interes local
- Teren proprietate privata a persoanelor fizice sau juridice

CAPITOLUL 4 – CONCLUZII , MASURI IN CONTINUARE

• Planul urbanistic zonal tratează unitar parcela studiată în vederea dezvoltării urbanistice armonioase, a amenajării teritoriului şi integrării construcţiilor în cadrul natural şi construit existent.

● După avizarea şi aprobarea prezentului PUZ - elaborat în conformitate cu metodologia şi cadrul conţinut în vigoare - urmează să se înainteze primăriei documentaţiile şi avizele necesare în vederea obţinerii autorizaţiei de construire.

● Proiectantul consideră că amplasamentul beneficiază de condiţii şi particularităţi deosebite din punct de vedere urbanistic.

COSTURI AFERENTE INVESTITIEI

Costurile aferente investitiei si retelelor necesare vor fi suportate in intregime de investitor.

Investitorii vor suporta urmatoarele costuri: toate lucrarile de proiectare necesare implementarii solutiei propuse.

- costurile legate de lucrarile de cadastru si miscarea terenurilor.
- costurile legate de avizarea PUZ-ului si a studiilor premergatoare.
- toate costurile legate de proiectarea, avizarea si edificarea viitoarelor constructii.
- costurile legate de extindere si bransament.
- costurile amenajarii parcajelor, circulatiei auto si pietonale, costurile racordurilor auto la strada existentă propusă spre extindere.

NORME DE TRAFIC

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

Conformarea circulatiilor va fi realizata conform prescriptiilor Regulamentului Local de Urbanism aferent prezentului P.U.G. al Comunei Poienarii Burchii. Morfologia sistemului de circulatii interioare zonei reglementate se va stabili in faza de proiectare P.T.-D.D.E.

Conform REGULAMENTUL GENERAL DE URBANISM se vor asigura:

- pentru toate categoriile de constructii si amenajari autorizate in baza prezentului PUZ si RLU se vor asigura accese carosabile de legatura cu reteaua de circulatie majora.

- se vor asigura accese carosabile pentru evacuari in caz de urgenta (cutremure, inundatii, incendii);

- pentru toate categoriile de constructii se vor asigura parcari in conformitate cu Anexa nr. 5 a HG 525/1996 – Regulamentul General de Urbanism si prevederile normativului P132-93, in functie de destinatia fiecarei constructii.

- **PRIORITATI DE INTERVENTIE**
- Modernizarea circulatiei carosabile ;
- Ocuparea rationala a terenului in contextul cadrului construit ;
- Echiparea edilitara completa, proiectarea unitara si coordonata a retelelor;
- Aspectul arhitectural artistic;
- Respectarea regulamentului local de urbanism.

Î N T O C M I T

Arh. Georgescu Bogdan

GEORGESCU BOGDAN-FLORIN

Semnat digital de GEORGESCU BOGDAN-FLORIN
Data: 2026.02.20 09:06:32 +02'00'