



PROIECTARE LOCUINTE • HOTELURI • RESTAURANTE
• SPATII COMERCIALE • CONSTRUCTII SI INSTALATII INDUSTRIALE
Arhitect Diplomat BOGDAN GEORGESCU

**TITLUL LUCRARII: PLAN URBANISTIC ZONAL - SCHIMBARE
DESTINATIE TEREN (3.442 MP) DIN ZONA
LOCUINTE IN ZONA MIXTA UNITATI
INDUSTRIALE SI DEPOZITARE SI INSTITUTII SI
SERVICII SI AMENAJARE ACCES (Sst. 6.783
mp)**

BENEFICIAR: COMUNA DRAGANESTI

**AMPLASAMENT : Com. Draganesti, Sat Belciug, nr.2, T-33, A1084, V1085,
Cc1086, L1088 - DJ 100B**

**PROIECTANT GENERAL: S.C. BIG STUDIO-ARH DESIGN S.R.L.
Arh. Bogdan Georgescu**



MEMORIU DE PREZENTARE

CAPITOLUL 1 – INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere a documentatiei

PROIECT : PLAN URBANISTIC ZONAL - SCHIMBARE DESTINATIE TEREN
(3.442 MP) DIN ZONA LOCUINTE IN ZONA MIXTA UNITATI
INDUSTRIALE SI DEPOZITARE SI INSTITUTII SI SERVICII SI
AMENAJARE ACCES (Sst. 6.783 mp)

BENEFICIAR: COMUNA DRAGANESTI

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

1.2. Obiectul documentatiei

Prezenta documentatie **PLAN URBANISTIC ZONAL - SCHIMBARE DESTINATIE TEREN (3.442 MP) DIN ZONA LOCUINTE IN ZONA MIXTA UNITATI INDUSTRIALE SI DEPOZITARE SI INSTITUTII SI SERVICII SI AMENAJARE ACCES (Sst. 6.783 mp)** este o etapa intermediara in demersurile beneficiarului **COMUNA DRAGANESTI**

Accesul se va realiza din DJ102.

1.3. Surse documentare

- Planul Urbanistic General al Com. Draganesti;
- Acte de proprietate
- 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 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

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

Suprafața studiată care face obiectul prezentului Plan Urbanistic Zonal este:

- **NR. CADASTRAL 31093 (Sup. 3.442 mp)**, în proprietatea IVASCU ROMICA și IVASCU AURA, și are drept de suprafață societatea SALAD INDUSTRY SRL, conform actului de suprafață anexat autentificat cu nr. 163 / 13.02.2024, de notară Andreea Vasile, aflat în intravilanul Com. Drăganesti.
- **Str. Ratești (DC81A), domeniul public din zona studiată făcând parte doar 1774 mp.**
- **DJ100B, domeniul public de interes județean, din zona de studiu făcând parte doar 1.567 mp.**

Zona studiată = 6.783 mp

Zona reglementată = 3.442 mp

2.2. Încadrarea în localitate

Terenul reglementat se află în com. Blejoi.

În ceea ce privește vecinătățile:

- Nord – Nc. 31220, 31219, 31218, 31217, 31216, 31215, 31214
- Sud – Str. DC81A
- Vest – Nr. cadastral 31092
- Est – DJ100B

2.3. Elemente ale cadrului natural

Relieful este de câmpie, Câmpia Ploieștilor, netedă dar bombată este conul de dejecție al Prahovei desfurat cu precădere pe stânga râului până sub poalele dealurilor izolate de la Băicoi și Găgeni. Suprafața câmpiei este netedă, dar păstrează încă urmele

divagării Prahovei care apar pe alocuri ca valcele abia schitate. Câmpia piemontana a Ploieștilor este alcătuită din prundisuri acoperite de depozite argiloase și loessoide de vârstă pleistocenă medie.

Pe teritoriul Comunei Drăganesti se interferează caracteristicile climatului dealurilor joase (subcarpatice) cu cele ale climatului de câmpie.

- Temperatura medie anuală este de aproximativ 10,0 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 8,90 C și 11,80 C.

- Temperaturi extreme: cea mai ridicată temperatură înregistrată a fost de 39,40 C la 4 august 1945. Temperatura minimă absolută a fost de -27,30 C (zona deluroasă) și -22,30 C în cea de câmpie, la 13 ianuarie 1985.

- Temperatura medie a verii (luna iulie) și a iernii (ianuarie)

2.4. Circulația

Amplasamentul reglementat are acces din DJ100B.

Zona studiată este accesibilă orașului Ploiești cu ajutorul Autostrăzii București-Ploiești. Zona studiată este caracterizată de câteva locuințe, dar în mare parte terenul din vecinătate este liber de construcții.

Pentru a se evita blocajele sau ambuteiajele, cauzate de numărul de persoane care va fi mai ridicat datorită realizării investiției propuse, este absolut necesară întocmirea unui studiu de fundamentare a circulației, care să propună soluții, astfel încât investiția să nu creeze neplăceri la nivel local.

2.5. Ocuparea terenurilor

În prezent pe terenul ce aparține IVASCU ROMICA și IVASCU AURA, nu se afla edificii construite.

2.6. Echiparea edilitară

În zona terenului studiat există toate rețelele edilitare: energie electrică, apă, gaze naturale și telefonie.

- Alimentarea cu energie electrică: se va racorda la rețeaua deținută de Electrica Sud Muntenia.

- Alimentare cu gaze naturale: se va racorda la rețeaua deținută de DistriGaz Sud Rețele

- Alimentarea cu apă și canalizare: se va racorda la rețeaua deținută de rețeaua locală.

- Telefonie se va racorda la rețeaua deținută de Orange Communications România.

2.7. Probleme de mediu

Pentru buna funcționare a investiției propuse și pentru dezvoltarea durabilă a zonei sunt o serie de măsuri de protecție a mediului ce vor trebui respectate

Datorită funcțiunii obiectivului propus nu sunt evidențiate probleme de mediu.

Astfel, categoria de folosință a amplasamentului este de arabil.

2.8. Opțiuni ale populației

Punctul de vedere al elaboratorului prezentului PUZ este de asemenea favorabil solicitării beneficiarului.

Zona studiată în PUZ, va beneficia de o îmbunătățire a calitatii vieții riveranilor prin investiția propusă, care presupune construirea de noi imobile cu funcțiunea servicii, astfel se vor crea noi locuri de muncă.

Totodată, situl se va salubritiza și această investiție va contribui la absorbția de taxe și impozite locale și va stimula astfel, economia zonala, dar și a orașului.

CAPITOLUL 3 - PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Ridicarea topografică a terenului studiat, scară 1: 500, cu cote și curbe de nivel, arată că terenul este o zonă cu suprafața plană.

Terenul nu prezintă probleme de stabilitate, fiind cu aproximativ orizontal și totodată nu este supus unor riscuri naturale, care pot prejudicia suprafața studiată.

3.2. Prevederi ale P.U.G /PUZ

În privința destinației terenului în conformitate cu planurile urbanistice actuale: Terenul identificat cu nr. cadastral 31093 se află în intravilanul Comunei Drăganesti – L, teren cu reglementări.

UTR 12

POT = 30% și CUT = 0.6

Rh max = P+1

Hmax = 11m

3.3. Valorificarea cadrului natural

Amplasarea investiției nu va conduce la schimbarea destinației terenului din zonele învecinate sau la ridicarea restricției de construire pentru acestea.

Construibilitatea în perimetrul studiat nu este afectată de diferite procese geomorfologice, terenul este relativ uniform și nu prezintă denivelări.

3.4. Modernizarea circulației

Planul Urbanistic Zonal propune întocmirea unui proiect de specialitate de fundamentare a circulației care să soluționeze accesul auto și pietonal pe terenul reglementat.

Totodată, fiind propusă o zonă de insituții și servicii se va crea un flux mai mare de mașini, care va fi tratat în acest studiu.

În același timp, accesul se va realiza din DJ100B, iar numărul de locuri de parcare trebuie să fie în conformitate cu HGR 525 din 1996.

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

Se propune ca terenul studiat sa apartina unui nou UTR si anume

UTR 12a cu urmatoarele reglementari urbanistice:

Destinatia va fi urmatoarea:

- IS/ID – Zona Institutii si servicii

POT propus = 10%

CUT propus = 0.8

Rh max. = P+21

Hmax = 11 m

Se doreste ca dupa aprobarea planului urbanistic zonal sa se obtina autorizatie de construire pentru edificarea unei hale si birouri cu regimul de inaltime P+1.

Destinatia principala de activitate a constructiei este depozitarea si procesare legume si fructe. Structura de rezistenta este din cadre metalice alcatuite din stalpi si grinzi din profile metalice. Peretii de inchidere vor fi din panouri termoizolante. Invelitoarea va fi de tip sarpanta, cu invelitoare din panouri termoizolante.

Cladirea va fi alcatuita din urmatoarele spatii:

- sala de discutii, spatii depozitare, spatiu procesare, spatiu distributie, la parter;
- spatii administrative, compuse din birouri, oficiu, grupuri sanitare, vestiare, la etaj;

3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare

Pentru realizarea și exploatarea investitiei vor fi asigurate următoarele utilități:

- Alimentarea cu energie electrica: In conformitate cu avizul obtinut de la Electrica Sud Muntenia nr. 3010250712819 / 17.07.2025, exista retea LEA 0,4 KV PT 2224 TYIR, aflata pe strada DC81A, constructia existenta C2 fiind deja racordata la retea.
- Alimentare cu gaze naturale: In conformitate cu avizul obtinut de la MEGA CONSTRUCT SA nr. 309/31.07.2025, exista conducta de gaze DN 125 mm, aflata pe strada DC 81A si pe DJ100B.
- Alimentarea cu apa: Din cauza lipsei retelei de apa potabila, se va realiza un put forat pentru viitpri consumatori din incinta noului obiectiv.
- Canalizare: Consumatorii noului obiectiv vor beneficia de sistem centralizat de canalizare la care se va putea racorda constructiile ce vor fi edificate in incinta. Deversarea apelor menajere vor fi dirijate spre Bazine Betonate Vidanjabile cu fundul si peretii impermeabili care vor fi vidanjate ori de cate ori va fi nevoie cu firme care sa detina toate documentele prevazute de legislatia in vigoare in domeniu in baza unor contracte de prestari servicii.
- Telefonie: In conformitate cu avizul obtinut de la Orange Romania nr. AFO473426/30395/28030 exista un traseu subteran de telefonie pe DJ100B.
- 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.

3.7. Protectia mediului

Constructiile proiectate nu prezintă nici un fel de elemente funcționale sau de alta natură care ar putea prejudicia mediul natural și construit existent. Iar în ceea ce privește poluarea fonica, a aerului sau chiar a solului se vor lua masuri care sa stopeze cat mai mult toate cele trei tipuri prezate.

Singurul impact pe termen lung pe care il poate avea acest proiect in zona este traficul suplimentar care se va crea, dar acesta poate fi sustinut de rețeaua de drumuri existenta.

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 încheia investitorul.

3.8. Obiective de utilitate publica

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

Este important ca noua zona functionala sa dispuna de echipamentele necesare pentru o buna functionare și asigurarea tuturor necesitatilor viitorilor utilizatori.

În prezent, imobilul este proprietate particulara a IVASCU ROMICA și IVASCU AURA cu drept de suprafață către societatea SALAD INDUSTRY SRL, iar obiectivul propus este oportun, datorită faptului că este reprezentat de zona institutii și servicii și zona mixta IS/ID.

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

- creșterea patrimoniului edilitar-gospodaresc al zonei prin apariția de imobile și amenajări noi.
- apariția unor investiții, care contribuie în ceea ce privește nivelul de trai, cât și pentru încurajarea de investiții noi în Comuna Blejoi.

Planul Urbanistic Zonal va lista obiectivele de utilitate publică din zona de studiu, existente sau propuse. Planul cu regimul juridic- proprietatea asupra terenurilor va cuprinde identificarea tipului de proprietate asupra bunurilor imobile din zonă, conform Legii 213/1998:

- Terenuri proprietate publică;
- Terenuri proprietate privată (de interes național, județean și local);
- Terenuri proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice;

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.

Investitorii vor suporta următoarele 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 și 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 în corelare cu activitatea fiecărei construcții în parte.

Conformarea circulațiilor va fi realizată conform prescripțiilor Regulamentului Local de Urbanism aferent prezentului P.U.G. al municipiului Ploiești. 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 vor asigura accese carosabile pentru evacuări în caz de urgență (cutremure, inundații, incendii);
- pentru toate categoriile de construcții se vor asigura parcare 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;

- **PRIORITĂȚI DE INTERVENȚIE**

- Rezolvarea circulației carosabile;
- Ocuparea rațională a terenului în contextul cadrului construit;
- Echiparea edilitară completă, proiectarea unitară și coordonată a rețelelor;
- Aspectul arhitectural artistic;
- Respectarea regulamentului local de urbanism.

ÎNTOCMIT

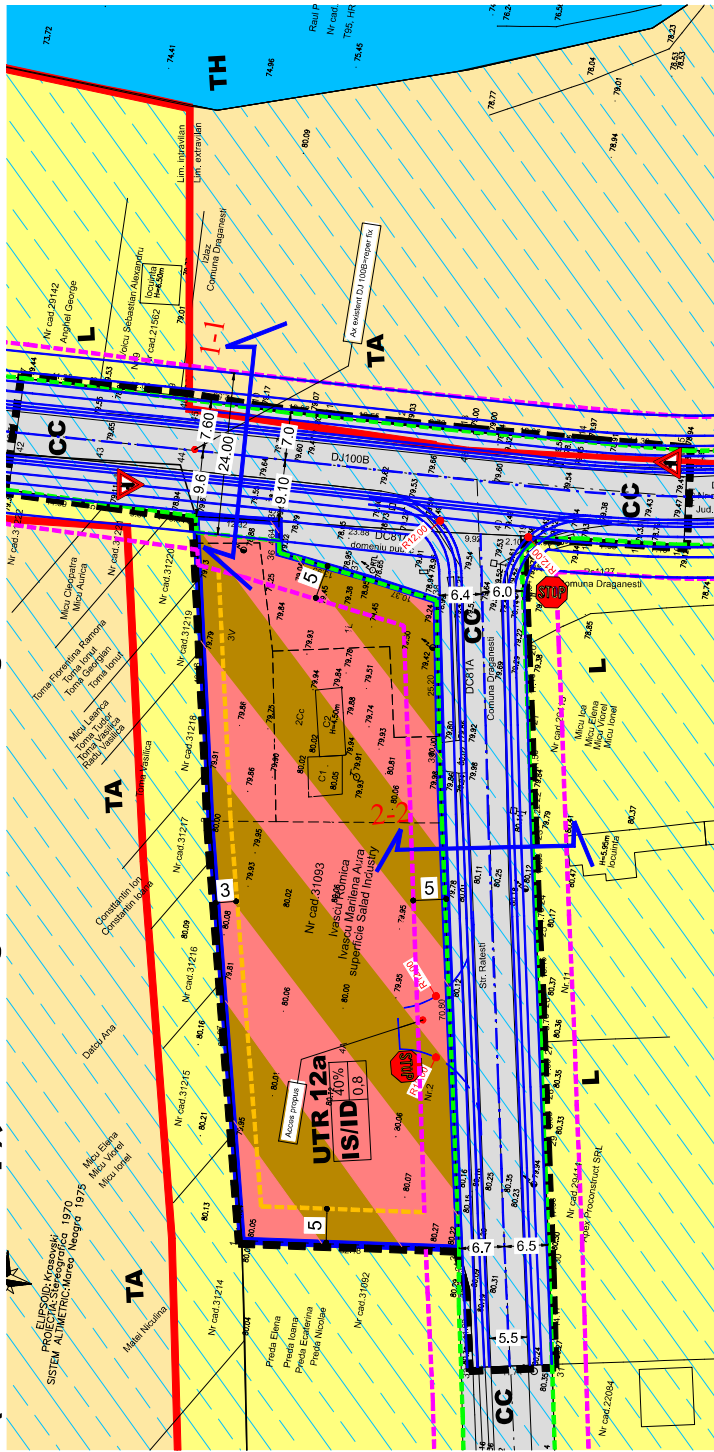
Arh. BOGDAN GEORGESCU



PANOU PUBLIC

ETAPA ELABORARII PROPUNERILOR PUZ - „PLAN URBANISTIC ZONAL - SCHIMBARE DESTINATIE TEREN (3.442 MP) DIN ZONA LOCUINTE IN ZONA MIXTA UNITATI INDUSTRIALE SI DEPOZITARE SI INSTITUTII SI SERVICII SI AMENAJARE ACCES (Sst. 6.783 mp), Com. Draganesti, Sat Belciug, nr.2, T-33, A1084, V1085, Cc1086, L1088 - DJ 100B

Initiator: COMUNA DRAGANESTI
ELABORATOR:S.C. BIG - STUDIO ARH-DESIGN S.R.L
arh. Bogdan GEORGESCU



PUBLICUL ESTE INVITAT SĂ TRANSMITĂ OBSERVAȚII SI PROPUNERI asupra documentelor expuse/disponibile PLAN URBANISTIC ZONAL - SCHIMBARE DESTINATIE TEREN (3.442 MP) DIN ZONA LOCUINTE IN ZONA MIXTA UNITATI INDUSTRIALE SI DEPOZITARE SI INSTITUTII SI SERVICII SI AMENAJARE ACCES (Sst. 6.783 mp), în perioada **20.08.2025 - 08.09.2025 - între orele: 8 - 12.**

Persoana responsabilă cu informarea și consultarea publicului: Cristina Negroiu, Primăria comunei Draganesti, Comuna Draganesti, satul Draganesti, Calea Principala, nr. 59, telefon 0244 465 208.

Observațiile sunt necesare în vederea parcurgerii procesului de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, conform Ordinului 2701/2010. Răspunsurile la observațiile primite vor fi transmise pe e-mail sau prin poștă, în 10 zile calendaristice de la încheierea perioadei de consultare.

Dezbaterile publice organizată de primărie a cărei dată și locație va fi anunțată în termen de maxim 7 zile de la finalizarea perioadei de 25 de zile de consultare, dacă va fi solicitată.

După integrarea concluziilor Raportului de consultare și a dezbaterii publice de către proiectant în planul de urbanism și predarea către primărie a versiunii finale a acestuia (în maxim 5 zile de la primirea Raportului) și până la aprobarea planului de urbanism prin H.C.L., acesta, împreună cu raportul de consultare și raportul de specialitate va fi disponibil pe site-ul primăriei.

AMPLASAMMENT

**INCADRARE IN P.U.G.
SCARA 1:5.000**

TEREN CARE A GENERAT PUZ

ZONA STUDIATA = 6.783 mp

BIG studio
architectural design

Telefon: 0722.588805
e-mail: arhi_geo@yahoo.com

DENUMIREA LUCRARII:	PLANUL AMPLASAMENT ZONAL - SCHIMBARE DESTINATIE TEREN (3.442 mp) DIN ZONA LOCUINTE IN ZONA MIXTA UNITATI INDUSTRIALE SI DEPOZITARE SI INSTITUTII SI SERVICII SI AMENAJARE ACCES (Sst. 6.783 mp)					
NUMAR PROIECT	286/2025					
Faza P.U.Z.	17.07.2025					
SCARA	1:5.000					
TITLUL PLANSEI:	INCADRAREA IN U.T.R. 12					
PROIECTAT	Sp. Planif., Tir. Iana Lici					
DEBATAT	Sp. Planif., Tir. Iana Lici					
VERIFICAT	Ash. Bogdan Georgescu					
NR. PLANSA :	U - 01-1					



INCADRARE ETERRA
SCARA 1:2000

LEGENDA

- TEREN CARE A GENERAT PUZ
- ZONA STUDIATA = 6,783 mp



INCADRARE IN ZONA
SCARA 1:2.000

01.2



BIG
studio
arch-design

Telefon : 0722.588805
e-mail: am_geo@yahoo.com

DENUMIREA LUCRARII:

PLAN URBANISTIC ZONAL - SCHIMBARE DESTINATIE
TEREN (3.442 MP) DIN ZONA LOCUINTE IN ZONA MIXTA
UNITATI INDUSTRIALE SI DEPOZITARE SI INSTITUTII SI
SERVICII SI AMENAJARE ACCES (Sst. 6.783 mp)

AMPLASAMENT:

Com. Dragănești, Sat Bălug, m.2, T-33, A1084, V1085, Cct1086, L1088 - DJ 1008

BENEFICIAR:

COMUNA DRĂGĂNEȘTI

SEF PROIECT:

Arh. Bogdan Georgescu

PROIECTAT:

Sp. Planif. Tst. Ioana Liciu

DESENAT:

Sp. Planif. Tst. Ioana Liciu

VERIFICAT:

Arh. Bogdan Georgescu

TITLUL PLANSEI:

INCADRARE IN ZONA

NR. PLANSA:

U - 01.2

FAZA

P.U.Z.

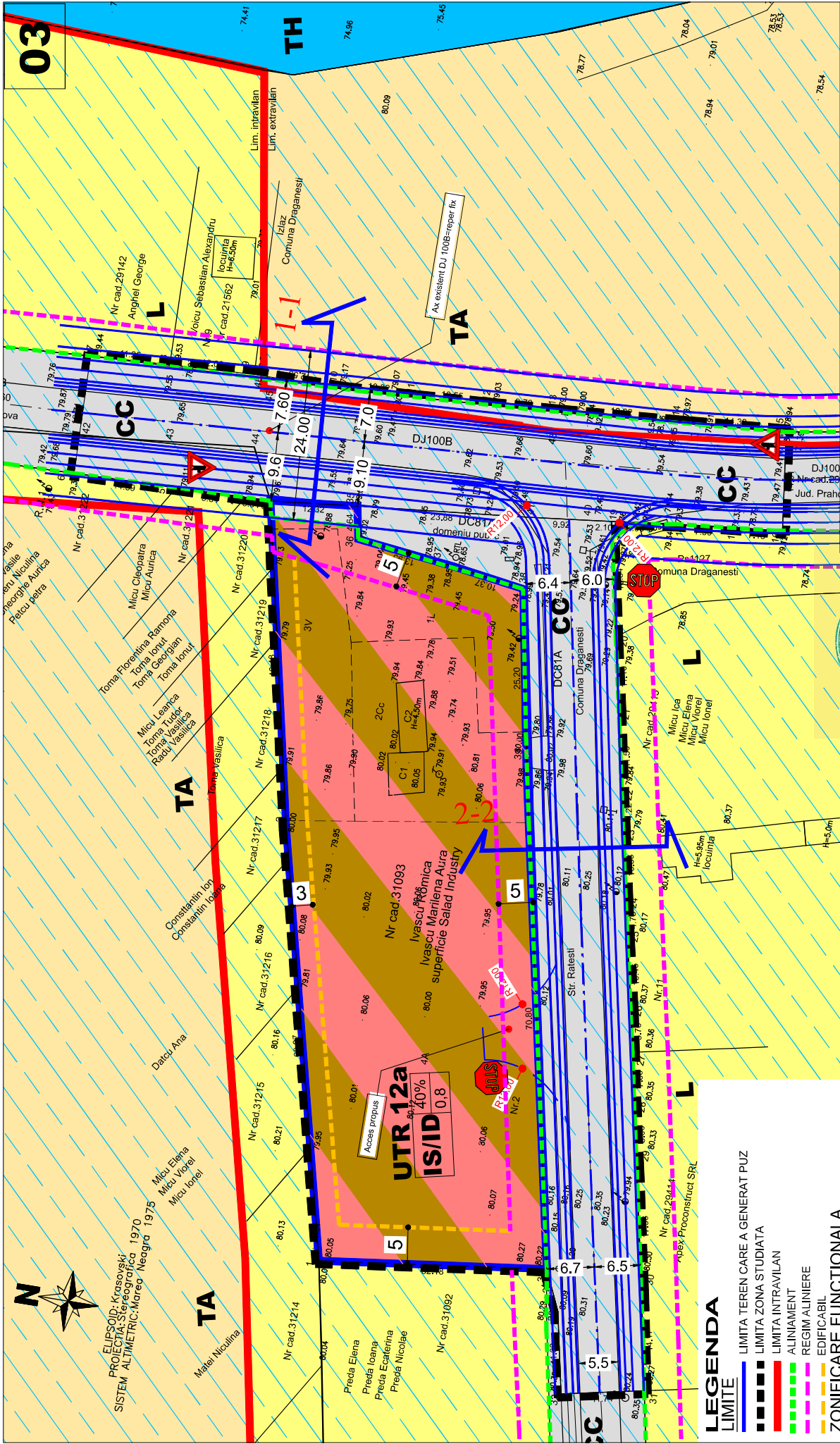
NUMAR

PROIECT

268/2025

SCARA

1:2.000



LEGENDA

LIMITE

- LIMITA TEREN CARE A GENERAT PUZ
- LIMITA ZONA STUDIATA
- LIMITA INTRAVILAN
- ALINIAMENT
- REGIM ALINIERE
- EDIFICABIL

ZONIFICARE FUNCTIONALA

- L - ZONA LOCUINTE
- TA - TERENURI AGRICOLE
- TH - TERENURI AFLATE PERMANENT SUB APE
- IS/ID - ZONA MIXTA INSTITUTII SI SERVICII SI INDUSTRIE SI DEPOZITARE
- CC - ZONA CAI DE COMUNICATIE
- ZONE INUNDABILE

UTR 12

L	30%	0,6
---	-----	-----

Rh max= P+1
Hmax = 11 m

UTR 12a

IS/ID	40%	0,8
-------	-----	-----

Rh max= P+1
Hmax = 11 m



Big studio
arch-design

Telefon : 0722.588805
e-mail: am_lgeo@yahoo.com

DENUMIREA LUCRARI:

PLAN URBANISTIC ZONAL - SCHIMBARE DESTINATIE

TEREN (3.442 MP) DIN ZONA LOCUINTE IN ZONA MIXTA UNITATI INDUSTRIALE SI DEPOZITARE SI INSTITUTII SI SERVICII SI AMENAJARE ACCES (Sst. 6.763 mp)

AMPLASAMENT:

Com. Drăganesti, Sat Beldug, m.2, T-33, A1084, V1085, Cct1086, L1088 - DJ 100B

BENEFICIAR: COMUNA DRĂGANESTI

SEF PROIECT: Arh. Bogdan Georgescu

PROIECTAT: Sp. Planif. Ter. Ioana Liciu

DESENAT: Sp. Planif. Ter. Ioana Liciu

VERIFICAT: Arh. Bogdan Georgescu

TITLUL PLANSEI:

REGLEMENTARI URBANISTICE

NR. PLANSA:

U - 03

FAZA P.U.Z.

17.07.2025

SCARA 1:500