

## STUDIU DE OPORTUNITATE

PENTRU

# **ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE 4 CASE DE VACANTA, ANEXE SI SPATII EXTERIOARE DE RELAXARE, SISTEMATIZARE TEREN, AMENAJARE PARCARE, IMPREJMUIRE, BAZIN VIDANJABIL BETONAT**

**Intravilan sat Provita de Jos, comuna Provita de Jos, judetul Prahova**

BENEFICIAR:

**BLU CAPITAL PARTNERS S.R.L.**

**Foaie de capat :**

1.Denumire proiect:	ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE 4 CASE DE VACANTA, ANEXE SI SPATII EXTERIOARE DE RELAXARE, SISTEMATIZARE TEREN, AMENAJARE PARCARE, IMPREJMUIRE, BAZIN VIDANJABIL BETONAT
2. Amplasament:	Intravilan sat Provita de Jos, comuna Provita de Jos, judetul Prahova
3. Proiect nr.:	265 /2026
4. Beneficiar:	BLU CAPITAL PARTNERS S.R.L.
5. Proiectant:	S.C. DOR CONSULT S.R.L.
6. Faza	STUDIU DE OPORTUNITATE
7. Data elaborarii	APRILIE 2024



**Fisa de responsabilitati:**

Proiectare de specialitate:

Urbanism: arh.urb. VASS CSILLA

**Borderou:**

**A. Piese scrise:**

1. Foaie de capat
2. Fisa de responsabilitati
3. Borderou
4. Certificat de urbanism
5. Extrase C.F.
6. Memoriu justificativ

**B. Piese desenate:**

- |   |       |
|---|-------|
| 1. PLAN DE INCADRARE IN ZONA                  | F.S.  |
| 2. PLAN DE INCADRARE IN P.U.G. PROVITA DE JOS | F.S.  |
| 3. PLAN DE SITUATIE EXISTENT                  | 1:500 |
| 4. PLAN DE SITUATIE PROPUS                    | 1:500 |
| 5. PROPUNERE DE MOBILARE URBANA               | 1:500 |

## **MEMORIU JUSTIFICATIV:**

### **PREZENTAREA INVESTITIEI:**

INVESTITOR:	BLU CAPITAL PARTNERS S.R.L.
AMPLASAMENT:	Intravilan sat Provita de Jos, comuna Provita de Jos, judetul Prahova
DENUMIREA LUCARARII:	ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE 4 CASE DE VACANTA, ANEXE SI SPATII EXTERIOARE DE RELAXARE, SISTEMATIZARE TEREN, AMENAJARE PARCARE, IMPREJMUIRE, BAZIN VIDANJABIL BETONAT
NR. PROIECT:	265 /2026

### **DELIMITAREA ZONEI STUDIATE :**

Amplasamentul se afla in intravilanul localitatii Provita de Jos, judetul Prahova, in extremitatea estica si este proprietate privata conform extraselor de carte funciara atasate documentatiei.

Terenurile sunt libere de constructii, cu categoriile de folosinta faneata si livada.

Destinatia stabilita este pentru zona locuinte si functiuni complementare « L », « L2zp » - subzona locuintelor cu P+1+M niveluri situate in zona protejata (habitat cu identitate culturala valoroasa) .

Accesul pe sit se realizeaza de pe un drum comunal situat la sudul parcelelor.

**Vecinatatile** sunt terenuri in general neocupate, destinate locuirii cu regim redus de inaltime de mica densitate si functiunilor complementare.

Terenul studiat in PUZ este delimitat de:

- la N - Intravilan, L2zp;
- la S - Drum vicinal Micu Dumitru;
- la V - Intravilan, L2zp;
- la E - Intravilan, L2zp.

Suprafata studiata in PUZ masoara 3 534 mp.

#### **Regimul juridic:**

Imobilele ( terenuri) sunt situate in intravilan, fiind proprietatea numitei MAFTEIANU MARIA conform extraselor de carte funciara de informare nr. 46011, 46013 si 46014 emise de BCPI Campina, pentru aceste imobile a fost instituita un drept de superficie pe o perioada de 99 de ani in favoarea BLU CAPITAL PARTNERS SRL.

Conform PUG si RLU-ale localitatii- documentatii aprobate, terenul este situat in zona cu restrictie de construire conditionata (pentru intocmirea de studii geotehnice ) si in zona protejata (habitat cu identitate culturala valoroasa).

Conform Hartii de risc la alunecari de teren a localitatii, terenul este situat in zona cu risc la alunecari de teren.

Conform extrasului de carte funciara pentru informare nr. 46011/24.09.2025 eliberat pentru NC23725 este mentionata o servituta de trecere pentru suprafata de 78 mp din suprafata de 2270 mp in favoarea numitilor MICU ION, BORA FLOAREA, BRAGA ELENA, MICU CONSTANTIN, ANGHELACHE AURELIA, ZAMFIR MARIA, COSCIUG PENTOIU CARMEN SI VLADILA ELVIRA.

### **Regimul economic :**

Terenurile pe care se vor desfășura lucrările au categoria de folosință: livada și fâneată.

Destinația stabilită prin PUG și RLU ale localității - documentații aprobate este **pentru zona locuințe și funcțiuni complementare "L", "L2zp" – subzona locuințelor cu P+1+M niveluri situate în zona protejată (habitat cu identitate culturală valoroasă) și în zona protejată (habitat cu identitate culturală valoroasă).**

### UTILIZARI ADMISE:

- locuințe individuale P+1+M niveluri în regim de construire continuu (însiruit) sau discontinuu (cuplat sau izolat)
- amenajări aferente locuințelor : cai de acces carosabile și pietonale private, parcaje, garaje, piscine spații plantate, locuri de joacă pentru copii, amenajări de sport pentru tineret, împrejurimi
- orice fel de construcții și amenajări care au scop diminuarea sau eliminarea riscurilor tehnologice;
- spații verzi pentru joacă și agrement;
- alimentare cu apă (în sistem centralizat);
- alimentare cu energie electrică, telecomunicații;
- canalizare în sistem centralizat;
- alimentare cu gaz metan;
- servicii comerciale de alimentare publică;
- autorizarea utilizărilor admise mai sus în zona protejată (habitat cu identitate culturală valoroasă – sat Provita de Jos) se face cu avizul Direcției Județene pentru Cultură, Culte și Patrimoniul Cultural Național Prahova.

### UTILIZARI ADMISE CU CONDIȚIONARI:

- autorizarea intervențiilor în zona protejată se va face cu avizul Direcției Județene pentru Cultură, Culte și Patrimoniul Cultural Național Prahova.

### UTILIZARI INTERZISE:

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafața de 250 mp ADC, generează un trafic important de persoane și marfuri, au program prelungit după orele 20:00, produc poluare de orice fel;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deseurile produse ori prin programul de activitate prelungit după orele 20:00;
- depozitare en-gros;
- depozitari de materiale refolosibile;
- platforme de pre colectare a deseurilor;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- stații de betoane;
- autobaze;
- stații de întreținere auto cu capacitatea peste 3 mașini;
- spalatorii chimice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;

- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice.

Zona Fiscala: - D -conform avizului primarului comunei Provita de Jos nr.5890/26.09.2025

#### **Regimul tehnic existent:**

Imobilele in suprafata totala de **3534 mp**, din care ( S=1130 mp apartine NC 23723, S=2270 mp apartine NC 23725 si S=134 mp apartine NC 23727) sunt situate in intravilan, in UTR 2 si au posibilitate de acces din drum local prin NC 23727 si posibilitati de racordare la retelele de alimentare cu energie electrica si telefonie.

Lucrarile propuse se pot executa doar dupa aprobarea documentatiei P.U.Z. prin care se va defini un nou U.T.R. si se vor stabili: zona functionala indicatori urbanistici maximali admisi, POT, CUT, regim maxim de inaltime, solutia de circulatie, profile drumuri, aliniamente, regim de aliniere, edificabil, volumetrie, aspect arhitectural, asigurarea utilitatilor si a spatiilor verzi din cadrul zonei studiate. Documentatia tehnica pentru obtinerea autorizatiei de construire se va elabora cu respectarea prevederilor P.U.Z. care se va aproba, ale Codului Civil (aprobat prin Legea nr. 287/2009 cu modificarile si completarile ulterioare), normelor sanitare, PSI si de protectia mediului.

Prin proiect se vor asigura si accese pentru persoane cu handicap conform Ordinului MDRAP nr.189/2013 si Legii nr. 448/2006 cu modificarile si completarile ulterioare.

**“L” - zona locuinte si functiuni complementare, “L2zp” – subzona locuintelor cu P+1+M niveluri situate in zona protejata (habitat cu identitate culturala valoroasa).**

#### **SITUATIE EXISTENTA:**

Proprietatea are o forma aproximativ rectangulara si o declivitate pronuntata pe directia est-vest. Accesul la amplasament se face dintr-un drum de acces comunal pietruit situat pe latura sudica a parcelelor.

Pe drumul de acces exista urmatoarele utilitati: retea de curent electric.

**Momentan amplasamentul este liber de constructii si imprejmuit .**

#### **AMPLASAMENT:**

**Intravilan sat Provita de Jos, comuna Provita de Jos, judetul Prahova**

#### **UTR - L2zp**

**S\_totala amplasament = 3 534.00 mp**

**LOT 1 - Intravilan faneata; Teren neimprejmuit.**

**BLU CAPITAL PARTNERS S.R.L.**

C.F. Nr. 23727 Provita de Jos

Nr. cadastral Nr. topografic 23727

S\_parcela = 134.00 mp

**AC\_ existenta = 0.00 mp**

**ADC\_ existenta = 0.00 mp**

**AD\_ existenta = 0.00 mp**

**POT\_ existent = 0.00%**

**CUT\_ existent = 0.00**

**LOT 2** - Intravilan livada; Teren imprejmuit.

**MAFTEIANU MARIA**

C.F. Nr. 23723 Provita de Jos

Nr. cadastral Nr. topografic 23723

S\_parcela = 1 130.00 mp

**AC\_ existenta = 0.00 mp**

**ADC\_ existenta = 0.00 mp**

**AD\_ existenta = 0.00 mp**

**POT\_ existent = 0.00%**

**CUT\_ existent = 0.00**

**LOT 3** - Intravilan faneata; Teren imprejmuit.

**MAFTEIANU MARIA**

C.F. Nr. 23725 Provita de Jos

Nr. cadastral Nr. topografic 23725

S\_parcela = 2 270.00 mp

**AC\_ existenta = 0.00 mp**

**ADC\_ existenta = 0.00 mp**

**AD\_ existenta = 0.00 mp**

**POT\_ existent = 0.00%**

**CUT\_ existent = 0.00**

ZONIFICARE FUNCTIONALA - existenta	S (mp)	%
L2zp	3 534.00	100.00
TOTAL	3 534.00	100.00

#### **INVESTITIA PROPUSA :**

Se doreste construirea unei zone de agrement dotate cu spatii de cazare : 4 case de vacanta tip cu regim de inaltime parter+mansarda, avand o suprafata construita de 83 mp unitate de cazare, parcare in incinta pentru 5 autoturisme (dintre care 1 spatiu de parcare pentru persoane cu dizabilitati), 2 spatii pentru incarcarea autovehiculelor electrice, spatii suport pentru biciclete (12 locuri), o constructie usoara cu functiune de spatiu de pregatire si luare a mesei si sala de conferinta cu regim de inaltime parter, avand o suprafata construita de 90 mp, un spatiu exterior pentru tenis de masa, zona de relaxare dotata cu sauna uscata, jacuzzi si ciubar.

Beneficiarul doreste sa profite de cadrul natural deosebit al zonei si de vecinatatea favorabila cu padurea. Amplasamentul dispune de o pozitionare avantajoasa, la marginea localitatii.

**Pe terenul reglementat prin PUZ-ul care face obiectul studiului de oportunitate se vor realiza :**

- **Lot 1** - Circulatii - **cu suprafata de 134.00 mp ;**

- **Lot 2** - Servicii de agrement **UTR – Iszp\*** - SUBZONA INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII DE INTERES GENERAL SITUATA IN LIMITA ZONEI PROTEJATE (ZONA HABITAT CU IDENTITATE CULTURALA VALOROASA) - **cu suprafata de 3 400.00 mp.**

Funcțiunea propusa :

**UTR – Iszp\*** - SUBZONA INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII DE INTERES GENERAL SITUATA IN LIMITA ZONEI PROTEJATE (ZONA HABITAT CU IDENTITATE CULTURALA VALOROASA)

Utilizari admise :

- institutii si servicii publice, sedii ale unor organisme locale.
- servicii financiar-bancare si de asigurari, posta si telecomunicatii (releu infrastructura), servicii manageriale, tehnice si profesionale (sedii de companii si firme in cladiri specializate); cercetare-dezvoltare, edituri, servicii pentru media; centre de informare, biblioteca / mediateca; activitati asociative diverse; servicii profesionale, colective si personale, hoteluri, restaurante, cofetarii, cafenele, baruri, comert, expozitii, recreere (cazino, dancing, cinema, centre de recreere, sport in spatii acoperite), sali de conferinte, spectacole si cinema de diferite capacitati cu serviciile anexe, locuinte cu partiu special pentru profesuni liberale, locuinte cu partiu obisnuit ;
- spatii pentru invatamant, restaurante, birouri si ateliere de intretinere, spatii sociale si medicale, spatii acoperite si descoperite pentru sport si recreere, comert in spatii amenajate;
- autorizarea utilizarilor admise mai sus in zona protejata (habitat cu identitate culturala valoroasa – sat Provita de Jos) se face cu avizul Directiei Judeteanne pentru Cultura, Culte si Patrimoniul Cultural National Prahova;

Utilizari admise cu conditionari:

- extinderile si schimbarile de profil, conversiile functionale, se admit cu conditia sa nu incomodeze prin poluare si trafic functiunile invecinate si numai dupa ce se avizeaza conform legii ;
- se admite conversia in alte functiuni a locuintelor situate in cladiri existente cu conditia mentinerii a unei ponderi a locuintelor de minim 30 % din totalul ariei construite desfasurate;
- se admit restaurante de orice tip cu conditia ca unitatile care comercializeaza pentru consum bauturi alcoolice sa fie situate la o distanta de minim 100 metri de institutiile publice reprezentative si de lacasele de cult;
- se vor asigura circulatii si pietete pietonale, precum si scuaruri atractive pentru recreere in cadru localitatii , in pondere de minim 10% din suprafata de teren.
- autorizarea utilizarilor admise mai sus in zona protejata (habitat cu identitate culturala valoroasa – sat Provita de Jos) se face cu avizul Directiei Judeteanne pentru Cultura, Culte si Patrimoniul Cultural National Prahova;

Utilizari interzise :

Se interzice epuizarea rezervei de teren liber pentru dezvoltarea zonei de institutii si servicii de interes general prin admiterea neselectiva a unor functiuni inferioare statutului acestei zone.

Se interzic:

- orice alte activitati care nu corespund caracterului zonei ;
- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- constructii provizorii de orice natura;
- depozitare en-gros;
- depozitari de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deseurilor ;
- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- activitati care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice sau din institutiile publice;
- statii de intretinere auto cu capacitatea peste 5 masini;
- lucrari de terasament de natura sa afecteze utilizarea terenurilor invecinate;
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice.

Circulatia carosabila si pietonala :

Accesul pe amplasament se realizeaza din drumul comunal de interes local cu latime variabila, doua benzi de circulatie si fara trotuare situat pe latura sudica a amplasamentului prin LOT 1 – circulatii, cu latimea de **5.78 m**. Momentan drumul de acces comunal se afla la strat de rezistenta (pietris).

Locurile de parcare se vor calcula si asigura numai in interiorul parcelelor. Parcajele amenajate la sol vor fi plantate cu minim un arbore la 4 masini si vor fi inconjurate cu gard viu de 1,20 m inaltime.

*Estimarea traficului generat de amplasament:*

- 1 lot - **UTR-ISzp\*** - SUBZONA INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII DE INTERES GENERAL SITUATA IN LIMITA ZONEI PROTEJATE (ZONA HABITAT CU IDENTITATE CULTURALA VALOROASA): **5 locuri de parcare**

Regim de inaltime propus:

**UTR-ISzp\***

**H\_max = 10.00 m**

**Regim maxime inaltime : P+1+M partiala**

Asigurarea utilitatilor:

Echiparea edilitara va cadea in sarcina proprietarilor parcelelor din zona studziata.

In vederea investitiei se vor face extinderi ale retelelor de utilitati existente in apropiere.

*Alimentarea cu apa potabila :* se realizeaza dintr-un put forat.

*Canalizarea :* apelor uzate menajere se va realiza cu fosa septica vidanjabila din PAFS (poliesteri armati cu fibra de sticla). Fosa se vidanjeaza periodic de o firma specializata. In zona amplasamentului nu exista retea centralizata de canalizare. Evacuarea apelor din precipitatii se face prin lucrarile de sistematizare verticala catre exteriorul incintei spre spatiile verzi. Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

*Alimentarea cu energie electrica* : se va intocmi proiect de specialitate pentru bransarea la reseaua existenta in vecinatate, conform standardelor in vigoare.

Firidele de bransament si contorizare vor fi integrate in imprejmuire. Se interzice dispunerea aeriana a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).

Parcela va dispune de o platforma sau de un spatiu interior parcelei (eventual integrat in imprejmuire) destinat colectarii deseurilor menajere, accesibil din drumul de acces. Indepartarea deseurilor se va realiza periodic, in baza unui contract de salubritate dintre beneficiar si societatea de salubritate abilitata de a efectua astfel de servicii. Vor fi respectate Normele de igiena privind mediul de viata al populatiei. Pentru depozitarea gunoiiului se vor realiza spatii speciale de colectare cu pubele. Deseurile menajere vor fi preluate de societatea de salubritate in baza contractului incheiat in vederea depozitarii pe o platforma de deseuri autorizata.

#### Valorificarea cadrului natural:

Valorificarea cadrului natural se va realiza prin orientarea spatiilor reprezentative ale ansamblului propus spre zona impadurita.

Conformarea generala a ansamblului propus se face astfel incat valorificarea cadrului natural sa fie maxima, prin :

- Procent corespunzator de ocupare a terenului, pentru pastrarea de suprafete libere in vederea pastrarii vegetatiei existente si amenajarii spatiilor verzi ;
- Orientarea majoritatii spatiilor create spre directii insorite.

#### Spatii verzi:

Spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare 100 mp.

Se vor identifica, pastra si proteja in timpul executarii constructiilor arborii importanti existenti avand peste 4.0 metri inaltime si diametrul tulpinii peste 15.0 cm. In cazul taierii unui arbore se vor planta in schimb alti 10 arbori in perimetrul propriu sau in spatiile plantate publice din proximitate.

Pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese, circulatii pietonale, terase, pastrandu-se cel putin 30% din suprafata terenului pentru a se amenaja ca spatiu verde.

#### INDICATORI URBANISTICI PROPUȘI :

**UTR – ISzp\***

**CUT\_max = 30%**

**CUT\_max = 0.60**

#### BILANT TERITORIAL PROPUȘI:

<b>ZONIFICARE FUNCTIONALA - propusa</b>	<b>S (mp)</b>	<b>%</b>
<b>UTR – ISzp*</b>	<b>3 400.00</b>	<b>96.20</b>
<b>Circulatii</b>	<b>134.00</b>	<b>3.80</b>
<b>TOTAL</b>	<b>3 534.00</b>	<b>100.00</b>

OPERATIUNI PROPUSE :

- Comasarea LOT 2 si LOT 3 in vederea obtinerii parcelarului propus ;
- Realizarea utilitatilor si a drumului de acces ;
- Realizarea imobilelor ;
- Amenajarea spatiului verde.

MOD DE INTEGRARE IN ZONA :

Caracterul propus al zonei : zona cu functiune turistica – centru de agrement.

Zona este propice activitatilor de agrement la scara mica desfasurate in cadrul natural, in vecinatatea padurilor. Propunerea urbanistica se incadreaza in acest caracter.

Conditiiile naturale specifice comunei Provita de Jos, contine ca forma de relief principala zone de deal impadurite la care se adauga resursele antropice (cladiri cu arhitectura valoroasa de interes local), constituie atractii deosebite cu rol esential in dezvoltarea turismului.

La nivelul comunei Provita de Jos pot fi practicate urmatoarele forme de turism in functie de principala motivatie:

- turismul de odihna si recreere practicat in cea mai mare masura, mai ales la sfarsit de saptamana (deplasari ale locuitorilor orasului la casele de vacanta din zona);
- turismul cultural practicat de grupuri care pot include in programul lor traseul care pleaca din DJ 100E , prin sat Provita de Jos , sat Provita de Sus , sat Plaiu si trecere in comuna Visinesti, judetul Dambovita aflata la numai 20 Km de municipiul Moreni.
- turismul sportiv ca forma de recreere activa (pescuit, vanatoare etc.) desfasurat in zonele impadurite.

CONSECINTE ECONOMICE SI SOCIALE :

Investitia este privata si de dimensiuni mici, cu impact social si economic moderat. Asigurarea unui spatiu de agrement cu case de vacanta va aduce la o crestere a nivelului de servicii oferite locuitorilor din judetul Prahova.

CATEGORII DE COSTURI :

Investitorul se obliga sa realizeze din fonduri proprii intreaga investitie :

- Comasarea in vederea obtinerii parcelarului propus ;
- Realizarea utilitatilor si a drumului de acces ;
- Realizarea imobilelor;
- Amenajarea spatiului verde.

Intocmit: arh.urb. Vass Csilla



*Vass Csilla*

