

## PLAN URBANISTIC ZONAL

**SCHIMBARE PARȚIALĂ DESTINAȚIE TEREN DIN „ZONĂ LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE” ÎN „ZONĂ INSTITUȚII ȘI SERVICII” PENTRU AMPLASARE CENTRU INTERVENȚII SMURD (Sstud = 5100 mp)**

Amplasament : com. (sat) **PUCHENII MARI**, DN1, km cca 46+500 dr.; T 13, A 731

Inițiator : **PRIMĂRIA COMUNEI PUCHENII MARI**

## BORDEROU PIESE SCRISE

### MEMORIU DE PREZENTARE

#### CAPITOLUL 1 - INTRODUCERE

- 1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI
- 1.2. OBIECTUL P.U.Z.
- 1.3. SURSE DOCUMENTARE

#### CAPITOLUL 2 - STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

- 2.1. EVOLUTIA ZONEI
- 2.2. INCADRAREA IN LOCALITATE
- 2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL
- 2.4. CIRCULATIA
- 2.5. OCUPAREA TERENURILOR
- 2.6. ECHIPARE EDILITARA
- 2.7. PROBLEME DE MEDIU
- 2.8. OPTIUNI ALE POPULATIEI

#### CAPITOLUL 3 - PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

- 3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE
- 3.2. PREVEDERI ALE P.U.G.
- 3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL
- 3.4. MODERNIZAREA CIRCULATIEI
- 3.5. ZONIFICAREA FUNCTIONALA - REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI
- 3.6. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE
- 3.7. PROTECTIA MEDIULUI
- 3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

#### CAPITOLUL 4 - CONCLUZII SI MASURI IN CONTINUARE

- 4.1. CONCLUZII
- 4.2. MASURI IN CONTINUARE

**PLAN URBANISTIC ZONAL**

**SCHIMBARE PARȚIALĂ DESTINAȚIE TEREN DIN „ZONĂ LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE” ÎN „ZONĂ INSTITUȚII ȘI SERVICII” PENTRU AMPLASARE CENTRU ÎNTERVENȚII SMURD (Sstud = 5100 mp)**

Amplasament : com. (sat) **PUCHENII MARI**, DN1, km cca 46+500 dr.; T 13, A 731

Inițiator : **PRIMĂRIA COMUNEI PUCHENII MARI**

**BORDEROU DE PIESE DESENATE**

|              |   |
|--------------|---|
| PLANSA NR. 0 | ÎNCADRAREA IN TERITORIU - SC. 1 : 50 000      |
| PLANSA NR. 1 | SITUAȚIA EXISTENTĂ - SC. 1 : 500              |
| PLANSA NR. 2 | REGLEMENTĂRI URBANISTICE - SC. 1 : 500        |
| PLANSA NR. 3 | REGLEMENTĂRI ECHIPARE EDILITARĂ - SC. 1 : 500 |
| PLANSA NR. 4 | PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR - SC. 1 : 500 |

Prezenta documentație urbanistică – piese scrise și desenate – este proprietatea intelectuală a laboratorului **SC ARHIZANE PLAN SRL** și poate fi utilizată numai în scopul prevăzut în contract . Documentația nu poate fi reprodusă integral sau parțial - fără acordul scris al autorului .

## **MEMORIU DE PREZENTARE**

### **CAPITOLUL 1 - INTRODUCERE**

#### **1.1. Date de recunoaștere a documentației**

- Denumire proiect : **SCHIMBARE PARȚIALĂ DESTINAȚIE TEREN (2218 mp) DIN „ZONĂ LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE” ÎN „ZONĂ INSTITUȚII ȘI SERVICII” (Sstud=5100 mp)**
- Amplasament: com. (sat) **PUCHENII MARI**, DN1, km cca 46+500 dr.; T 13, A 731
- Faza proiectare : **PLAN URBANISTIC ZONAL și REGULAMENT LOCAL**
- Inițiator : **PRIMĂRIA COMUNEI PUCHENII MARI**, repr. primar Constantin Sorin
- Proiectant : **SC ARHIZANE PLAN SRL**
- N. pr. / data : **50 / dec. 2015**

#### **1.2. Obiectul PUZ**

Prezenta documentație are ca obiect propunerea de schimbare parțială a destinației a terenului intravilan din „zonă locuințe și funcțiuni complementare” în „**zonă instituții și servicii**” în vederea amplasării unui centru de intervenții SMURD.

Imobilul (NC 21820) - teren în suprafață 2218 mp din măsurători (2200 mp din acte) aparține domeniului public al comunei Puchenii Mari, conform HGR nr. 1359/2001 cu modificările și completările ulterioare (poz. 18 + 19 din Inventarul bunurilor).

Terenul studiat (5100 mp) se compune din următoarele suprafețe :

- 2218 mp : domeniu public local (NC 21820)
- 2882 mp : domeniu public național (DN 1).

#### **1.3. Surse documentare**

- ridicare topografică pentru PUZ, vizată de OCPI Prahova
- PUG și RLU comuna Puchenii Mari
- informații din avizele deținătorilor de rețele din zonă, administratori de drumuri, etc.
- studiul geotehnic (SC HIDROGEO TEHNIC PROIECT SRL)
- documentar fotografic

### **CAPITOLUL 2 – STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII**

#### **2.1. Evoluția zonei**

Comuna Puchenii Mari este situată în partea de sud a județului, la 17 km de municipiul Ploiești, fiind traversată de DN 1 și se află în apropierea Autostrăzii București-Ploiești. Postul local de poliție este situat la intrarea în satul de reședință (dinspre pădurea Românești) și vizavi de sediul primăriei.

## **2.2. Încadrarea în localitate**

Terenul destinat amplasării centrului de intervenții SMURD (2218 mp) este situat în zona centrală a satului reședință de comună Puchenii Mari, lângă clădirea postului local de poliție și la cca 40 m sud de pasarela peste DN1.

Vecinătăți :

- la N : post poliție (L = 55,55 m), propr. Gheorghe Ion (L= 58,11 m)
- la E : propr. m.d. Voinea Victoria (L= 24,83 m)
- la S : propr. Tătaru Ion (L = 113,20 m; NC 22085)
- la V : DN 1 (L= 13,16 m), post poliție (L=14,47 m)

## **2.3. Elemente ale cadrului natural**

Suprafața terenului este relativ plană, aproape orizontală și pe deplin stabilă (nu prezintă nici unul din semnele exterioare specifice fenomenelor fizico-geologice active).

Clima : temperat continentală, de câmpie.

Adâncimea maximă de îngheț: 0,85 m. Vânturile dominante bat din direcția NE(14,9%) și E(13,3%)

Sucesiunea litostratigrafică prezentă în verticala zonei, interceptată de forajul geotehnic executat :

- 0,00 – 0,50 m : sol vegetal și umpluturi (cu pietriș și nisip)
- 0,50 – 4,00 m : argilă prăfoasă galbenă, ușor nisipoasă către adâncime;
- sub 1,50 m - cu rar pietriș mărunț.

Apa subterană nu a fost interceptată până la adâncimea de 4,00 m, dar – în perioade de precipitații abundente – se poate ridica până la 2,00 - 250 m adâncime față de cotele naturale ale terenului.

**Categoria geotehnică : 1** (risc redus).

Recomandări :

- nu se recomandă construcții cu subsol
- fundarea directă a construcției pe stratul de argilă prăfoasă plastic – vârtoasă
- terenul din jurul construcției va fi amenajat în ușoară umplutură, pentru a îndepărta pluviația
- se va asigura un minim de 1,10 m între cota terenului actual și talpa fundațiilor
- fundațiile se vor încastra minim 0,20 m în stratul de argilă prăfoasă
- în jurul construcției vor fi prevăzute trotuare perimetrare de min. 1,00 m lățime și pantă spre exterior, așezate pe un strat drenant de min. 10 cm grosime ;
- apele de pe acoperiș vor fi colectate de jgheaburi și burlane și dirijate către un colector, în afara incintei construite ;
- excavațiile se vor executa în perioade sărace în precipitații, când nivelul freaticului este scăzut și nu vor fi lăsate deschise timp îndelungat, mai ales în timpul iernii

## **2.4. Circulația**

Principala arteră de circulație ce traversează comuna Puchenii Mari este DN 1 București – Ploiești, cale rutieră de mare importanță națională și europeană. Chiar și după darea în exploatare a Autostrăzii, DN 1 continuă să preia traficul pe direcția nord-sud de pe Valea Prahovei spre capitala țării.

Accesul în incintă se realizează direct din drumul național, în dreptul km cca. 46+500 dreapta și la cca 40 m sud de pasarela peste DN1.

În dreptul amplasamentului studiat, DN 1 prezintă 4 fire de circulație și bandă suplimentară în zona postului de poliție.

## **2.5. Ocuparea terenurilor**

Terenurile din centru civic sunt ocupate majoritar cu dotări de interes general (primărie, școală, post poliție, dispensar, biserica, spații comerciale) și locuințe (P, P+1 - M).

Marea majoritate a construcțiilor se desfășoară de-a lungul drumurilor de acces.

Terenul pe care se va amplasa centrul de intervenții SMURD este liber de construcții, fiind situat la sud și est de incinta postului local de poliție. Incinta are o formă de „L”, cu deschidere la stradă (DN 1) de 13,13 m și latura vestică de 24,83 m.

## **2.6. Echiparea edilitară**

În zonă sunt rețele de energie electrică, apă, gaze, telefonie, fibră optică.

## **2.5. Probleme de mediu**

Terenul este perfect stabil, lipsit de riscuri naturale care să pună în pericol stabilitatea clădirii.

Amplasamentul este situat la limita zonei de protecție aferentă monumentului de arhitectură biserica Sf. Gheorghe.

## **2.6. Opțiuni ale populației**

Comunitatea locală este de acord cu înființarea centrului pentru intervenții de urgență în comuna Puchenii Mari, având în vedere adresabilitatea extinsă a unui astfel de obiectiv, precum și amplasarea în zona Autostrăzii București – Ploiești.

# CAPITOLUL 3 – PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

## **3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare**

- Ridicarea topografică la scara 1 : 500 cu cote de nivel a determinat cunoașterea precisă a planimetriei, indicând un teren cu o pantă foarte ușoară pe direcția est - vest
- Studiul geotehnic concluzionează teritoriul studiat ca fiind „bun de fundare”.

## **3.2. Prevederi ale PUG**

Conform PUG aprobat (1999), terenul este situat în :

- UTR nr. 6, în zona de protecție aferentă monumentului de arhitectură biserica Sf. Gheorghe (indicativ PH-II-m-A-16602, poz. 684 din LMI/2010)

- parțial în :

- „zona centrală” - „C”, sbz. „centrul vechi” – „Cv6”, cu condiția existenței unui

PUZ/PUD aprobat

- „zona locuințe și funcțiuni complementare” – „LM”, sbz. „predominant rezidențială cu restricții pentru protecția monumentelor istorice” – „LMp 6”

- Pentru ambele zone s-au instituit indicatori urbanistici maximali comuni, respectiv :

- POT = 30%

- CUT = 0,3 – 0,9

- Regim de înălțime :

- max P+1 – în zona de protecție instituită pentru monumentele istorice

- Pentru DN 1 se aplică profilul „1 – M ” (29,00 – 31,00 m între aliniamente) :
  - 14,00 m : pare carosabilă
  - 2 x 0,50 m : acostament
  - 2 x 1,50 m : șanț
  - 3,00 – 4,00 m : spațiu verde
  - 2 x 1,50 : trotuar
  - 2 x 0,50 : teren liber
- Retrageri față de DN 1 :
  - 20,50 – 21,50 m / ax
  - 6,00 m / aliniament

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

Amplasamentul se situează pe un teren plat, bun de construcții.  
După edificarea noului obiectiv și amenajarea căilor de acces interioare, incinta va fi agrementată cu spații verzi având rol decorativ și plantații de protecție spre zona de locuințe.

### **3.4. Modernizarea circulației**

Accesul în incintă se va realiza dinspre DN 1, cu benzi de accelerare-decelerare, amenajate conform studiului de circulație.

S-a avut în vedere specificul activității, traficul estimat și numărul de intervenții.

### **3.5. Zonificarea funcțională - reglementări și indicatori urbanistici**

#### **3.5.1. Construcții și amenajări propuse**

Conform adresei ISU Prahova nr. 4109093/30.10.2015 transmisă primăriei comunei Puchenii Mari, pe acest teren se va amplasa un punct de lucru (centru de intervenții speciale) SMURD, pentru care sunt necesare următoarele spații funcționale :

- garaj autospeciale : 4 boxe (cca 250 mp)
- spațiu multifuncțional : cca 30 mp
- dispecer : cca 12 mp
- monitorizare misiuni : cca 13 mp
- depozit materiale sanitare și medicamente : cca 3 mp
- 5 camere odihnă și așteptare : cca 15 mp / cameră, din care 3 – cu spațiu de dezinfecție
- cameră preparare hrană și servire masă pentru 20 persoane
- oficiu : cca 4 mp
- grupuri sanitare pe sexe

În incintă se vor mai realiza :

- alei carosabile și pietonale, parcări
- utilități
- iluminat nocturn, semnalistică
- împrejmuire, etc.

#### **Notă :**

Data fiind forma și dimensiunile terenului disponibil, precum și gabaritul obiectivului proiectat, acesta va putea fi amplasat numai în planul 2 al incintei, respectiv în zona cu destinația urbanistică actuală „locuințe și funcțiuni complementare”.

### 3.5.2. Zonificarea funcțională – reglementări și indicatori urbanistici

- schimbare parțială destinație teren din „zonă locuințe și funcțiuni complemetare” – „LM” în „zonă instituții și servicii” – „IS”
- terenul destinat centrului de intervenții SMURD (2218 mp) va avea destinația „zonă instituții și servicii” și va aparține unui nou UTR, și anume **UTR nr. 6A**, pentru care se propun ca indicatori urbanistici maximali :
  - POT = 50 %
  - CUT = 1,0
  - regim de înălțime = P+1 (conform RLU aferent PUG aprobat)
- accesul la amplasament se va realiza dinspre DN 1A, pentru care se menține profilul „1 – 1” din PUG aprobat (29,00 – 31,00 m între aliniamente), inclusiv regimul de aliniere față de DN1 (20,50 – 21,50 m / ax, respectiv 6,00 m / aliniament)
- retrageri / limitele incintei :
  - 3,00 m / laturile de sud și est
  - 1,00 m / latura de nord și vest (incinta post poliție)
- utilități :
  - alimentarea cu energie electrică, apă, gaze, telecomunicații : prin racordare la rețelele existente pe DN 1A
  - evacuarea apelor uzate menajere : bazin betonat vidanjabil (etapa I)
  - asigurarea agentului termic : CT (gaze)
  - colectarea și evacuarea deșeurilor, selectiv (vezi Pct. 3.6. – Dezvoltarea echipării edilitare)
- spații verzi : minim 15% si suprafața incintei (plantații decorative și de protecție)

### **BILANȚ TERITORIAL INCINTĂ – posibilități de ocupare**

|                       | mp   | %   |
|-----------------------|------|-----|
| TOTAL INCINTĂ         | 2218 | 100 |
| - construcții (maxim) | 1109 | 50  |
| - circulații          | 776  | 35  |
| - spații verzi        | 333  | 15  |

### 3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

- Alimentarea cu energie electrică - de la rețea existentă
- Alimentarea cu apă - din rețea existentă
- Canalizarea apelor uzate - fosă ecologică vidanjabilă (propusă)
- Alimentarea cu căldură și prepararea apei calde – CT/sobe (gaze)
- Colectarea și depozitarea deșeurilor - selectiv :
  - solide menajere – în pubele cu capac (pe platformă betonată cu posibilități de igienizare)
  - medicale (gunoi septic) – colectate și depozitate într-un spațiu de stocare temporară (amenajat și dotat utilitar) și evacuate conf. OMS 1226/2002

### **3.7. Protecția mediului**

Având în vedere obiectul de activitate și disconfortul creat de traficul autospecialelor de intervenție, s-au prevăzut plantații cu rol de protecție spre zona de locuit.

Amplasarea în planul 2 al incintei, volumetria sobră și paleta de culori pastelate, precum și situarea la limita zonei de protecție a monumentului istoric nu împietează asupra acestuia.

### **3.8. Obiective de utilitate publică**

- terenuri proprietate publică de interes național (DN 1)
- terenuri proprietate publică de interes local (incinta studiată)
- terenuri proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice

## CAPITOLUL 4 – concluzii; măsuri în continuare

### **4.1. Concluzii**

- Planul urbanistic zonal tratează unitar această zonă în vederea dezvoltării urbanistice armonioase, amenajării teritoriului și echipării edilitare.
- Realizarea obiectivului va rezolva cazurile de intervenție rapidă în zona de amplasare
- Categoriile de intervenție stabilite prin Regulamentul Local de Urbanism aferent jalonează atât activitățile de proiectare și avizare, cât și condițiile de construibilitate și restricții, care vor trebui să fie cunoscute și respectate de beneficiar cât și de proprietarii rețelelor sau lucrărilor publice din zonă.

### **4.2. Măsuri în continuare**

- Avizarea Planului Urbanistic Zonal în CTATU a județului Prahova
- Aprobarea PUZ prin Hotărâre a Consiliului Local al comunei PUCHENI MARI
- Întocmirea documentațiilor și obținerea avizelor necesare autorizației de construire.

Întocmit,  
**arh. Andreea Aluchi**