

## **MEMORIU DE PREZENTARE**

### **PLAN URBANISTIC ZONAL**

**„Introducere teren cu  $S = 152.500,00\text{mp}$  în intravilan; Stabilire zonă funcțională și indicatori urbanistici: L și IS – zonă locuințe și zonă instituții și servicii ( $S_{\text{studiu}} = 154.663,00\text{mp}$ )”**

comuna Păulești, județ Prahova,  
Tarla 39, Parcela A804/142  
Tarla 39, Parcela A804/141

- 2024 -

# Biroul Individual de Arhitectură arh. Constantin Drăghici

Bleji, Ploiești, str. Hortensiei nr. 757, telefon 0723.270119

## CAP. 1 INTRODUCERE

### 1.1 . DATE DE RECUNOAȘTERE A INVESTIȚIEI

#### ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL

**Lucrarea :** „Introducere teren cu  $S = 152.500,00\text{mp}$  în intravilan; Stabilire zonă funcțională și indicatori urbanistici: L și IS – zonă locuințe și zonă instituții și servicii (Sstudiu =  $154.663,00\text{mp}$ )”

**INIȚIATOR :** COMUNA PĂULEȘTI

**BENEFICIARI:** COMUNA PĂULEȘTI

**Amplasamentul terenului care a generat documentația:** comuna Păulești, județ Prahova,  
Tarla 39, Parcela A804/142  
Tarla 39, Parcela A804/141

**Carte Funciară și Nr. cadastral** Cartea Funciară Păulești sub numărul cadastral 31693  
Cartea Funciară Păulești sub numărul cadastral 31519

**Teren :** extravilan

**Suprafața terenului care a generat documentația:** 152.500,00mp  
150.000,00mp extravilan  
2.500,00mp extravilan

**Proprietar teren:** SC WOMA ECOSERV CONSTRUCT SRL  
Ninel-Aurelian ALEXANDRU

**Suprafață studiu:** 154.663,00mp

**din care** 150.000,00mp proprietate particulară persoană juridică, NC31693  
2.500,00,00mp proprietate particulară persoană fizică, NC31519  
2.163,00mp domeniul public al județului Prahova (DJ101I)

**FAZA DE PROIECTARE:** PLAN URBANISTIC ZONAL

**ELABORATOR:** Biroul Individual de Arhitectură - arh. Constantin Drăghici

**Data elaborării:** martie 2024

### 1.2. OBIECTUL PLANULUI URBANISTIC ZONAL

Prin P.U.Z.-ul solicitat administrația Comunei PĂULEȘTI dorește introducerea în intravilan a unui teren cu suprafața totală de  $152.500,00\text{mp}$ , aflat în extravilanul comunei, teren cu destinația de agricol.

# **Biroul Individual de Arhitectură arh. Constantin Drăghici**

Blejoi, Ploiești, str. Hortensiei nr. 757, telefon 0723.270119

Documentația de urbanism este necesară pentru introducerea terenului în intravilan, în vederea asigurării cadrului legal de construire și stabilirea condițiilor pentru construirea de locuințe colective, respectiv construcții din zona instituțiilor și serviciilor.

### **1.3. REGIMUL JURIDIC AL TERENULUI**

Terenul care face obiectul documentației de urbanism, în suprafață totală de 154.663,00mp, este proprietate a :

- **SC WOMA ECOSERV CONSTRUCT SRL** conform Contractelor de vânzare-cumpărare autentificate sub nr.5821/14.11.2019, la „Biroul individual Notarial Tudose Maria”, respectiv nr.259/11.05.2022 la „Biroul individual Notarial Cosma Andreea”, alipite în baza Actului de alipire nr.4147/26.08.2022 la „Biroul individual Notarial Tudose Maria”
- **Ninel-Aurelian ALEXANDRU** conform Contractului de dare în plată autentificat sub nr.3696/05.08.2022, la „Biroul individual Notarial Tudose George Radu”
- **Județului Prahova** - domeniul public al U.A.T.-ului: suprafața de 2.163,00mp.

### **1.4. SURSE DOCUMENTARE**

- Plan Urbanistic General al Comunei PĂULEȘTI (P.U.G.) și Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.G. (R.L.U.)
- P.U.Z. Primăria Păulești; PUZ SC WDP DEVELOPMENT RO SRL
- Ridicare topografică parcela studiată sc. 1: 1000
- Planuri cadastrale ale zonelor limitrofe parcelei studiate

## **CAP. 2 STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII**

### **2.1. EVOLUȚIA ZONEI**

Terenul care generează elaborarea Planului Urbanistic Zonal se află în intravilanul Comunei PĂULEȘTI.

Conform P.U.G.-ului Comunei PĂULEȘTI (P.U.G.) și Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.G. (R.L.U.), terenul are destinația de agricol, situat în extravilanul comunei, la limita cu DJ 1011. Pe terenuri relativ în apropierea amplasamentului au mai fost inițiate și aprobate documentații de urbanism, în special cu destinație de industrie nepoluantă și zone de servicii și depozitare

### **2.2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE**

Terenul care a generat documentația, cu suprafața de 152.500,00mp, se află în extravilanul Comunei PĂULEȘTI, cu acces din drumul județean DJ1011.

Este încadrat de următoarele **vecinătăți** :

- ✓ La **NORD**: DJ1011
- ✓ La **SUD**: drum de exploatare și zona de protecție CF Ploiești – Târgoviște
- ✓ La **EST**: proprietate privată neintabulată/neactualizată

**Biroul Individual de Arhitectură**  
**arh. Constantin Drăghici**

Bleji, Ploiești, str. Hortensiei nr. 757, telefon 0723.270119

✓ La VEST: NC29571 – proprietate privată

### 2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Amplasamentul cercetat este situat în extravilanul comunei PĂULEȘTI.

Perimetrul cercetat se dezvoltă pe unitatea geomorfologică cunoscută sub denumirea de Câmpia Ploieștiului, situată la extremitatea nordică a Câmpiei Române.

Din punct de vedere structural, regiunea aparține flancului intern al avanfosei carpatice.

În subteranul zonei sunt prezente nisipurile, pietrisurile și bolovanisurile conului aluvial Prahova-Teleajen, acestea constituind în zona depozitele superficiale de vârstă Cuaternar. Între nisip și pietris este comuna matricea siltică și argilă.

Destul de abundente sunt lentilele argiloase, care local pot atinge grosimi considerabile în partea de nord a orașului.

Aluviunile sunt acoperite de argile sau argile prafoase, cu grosimi de 1-5 m.

Depozitele prezintă o structură încrucișată.

În continuare este prezent un pachet relativ gros (40-50 m) de pământuri argiloase, de vârstă Pleistocen mediu, sub care se găsesc pietrisuri și nisipuri Pleistocen inferior, cunoscute sub denumirea de "strate de Candesti" (vezi Harta geologică scară 1:200.000, foaia Ploiești).

Conform normativului P100/1-2013, perimetrul examinat este caracterizat prin următoarele valori:

- valoarea de vârf a accelerației terenului pentru cutremure având IMR=225 ani:

$$a_g = 0,35 g$$

- perioada de colț a spectrului de răspuns:

$$T_c = 1,6 \text{ sec.}$$

Teritoriul comunei PĂULEȘTI este situat într-o zonă cu climat temperat-continental, de câmpie, caracterizat prin următoarele valori (după Monografia Geografică a României – zona Ploiești):

➤ regimul temperaturilor:

- temperatura medie anuală:	+10,6° C
- temperatura maximă absolută:	+39,4° C
- temperatura minimă absolută:	-30,0° C
- temperatura medie în luna ianuarie	-3,0° C
- temperatura medie în luna iulie:	+22,5° C

➤ adâncimea maximă de îngheț: 0,85 m

➤ cantitatea de precipitații medii multianuale, măsurate într-o perioadă de 10 ani, este de 588 mm, repartizată după cum urmează:

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

**Biroul Individual de Arhitectură**  
**arh. Constantin Drăghici**

Bleji, Ploiești, str. Hortensiei nr. 757, telefon 0723.270119

---

- regimul vânturilor:
  - vânturile dominante bat din direcțiile NE (14,9%) și E (13,3%)
  - viteza medie a vânturilor: 2,3 – 3,1 m/sec
  - calmul înregistrează valoarea de 25,8 %
  
- încărcări date de vânt:
  - presiunea de referință a vântului, pentru 50 ani interval mediu de recurență: 0,4 kPa
  
- încărcări date de zăpadă :
  - încărcarea din zăpadă pe sol, pentru altitudini A = 1000 m: 2 kN/mp

Categoria geotehnică în care poate fi încadrat amplasamentul examinat reprezintă riscul geotehnic al acestuia, ce poate fi exprimat funcție de o serie de factori legați atât de teren, cât și de vecinătăți, după cum urmează (conform NP 074/2014):

- |  |        |
|--|--------|
| - condiții de teren : terenuri bune :  | 3 pct. |
| - apa subterană : nu sunt necesare epuizmente :  | 1 pct. |
| - clasificarea construcției după importanță : normală :                                      | 3 pct. |
| - vecinătățile : risc scăzut al unor degradări ale construcțiilor sau rețelelor învecinate : | 2 pct. |
| - zona seismică :  | 3 pct. |

Total : 12 pct.

**Riscul geotehnic preliminar este moderat, deci amplasamentul poate fi încadrat în categoria geotehnică 2.**

**Au fost considerate construcțiile categoria de importanță „D - C” conform HGR 766/1997 privind calitatea în construcții și clasa de importanță IV - III conform P 100-1/2013 (locuințe).**

Cercetarea s-a efectuat prin observații directe asupra terenului și prin analiza informațiilor geotehnice cunoscute în zona din cercetări anterioare (prin intermediul a 5 foraje geotehnice).

Sunt de reținut următoarele aspecte:

- **Morfologic** – suprafața terenului este relativ plană (declivități de mică amplitudine) și aproape orizontală.  
Terenul este stabil (nu prezintă la suprafața evidentele unor alunecări de teren sau eroziuni active).  
În adâncime nu sunt prezente zăcăminte de săruri solubile sau nisipuri lichefiabile care, în condiții specifice (dizolvare în urma infiltrării apelor pluviale sau lichefierii la socuri seismice) ar da deformații nedorite la suprafața terenului.  
Sunt prezente însă pământuri contractile, care necesită măsuri de fundare și amenajare pe verticală a terenului specifice.
- **Litologic** – succesiunea litostratigrafică prezentă în verticală amplasamentului, traversată de forajul geotehnic executat, este următoarea (începând de la suprafața, față de cotele actuale ale terenului : cota 0.00 = cota TN) :

**Forajul F1 :**

## **Biroul Individual de Arhitectură**

**arh. Constantin Drăghici**

Bleji, Ploiești, str. Hortensiei nr. 757, telefon 0723.270119

- 0,00 – 0,10 m - sol vegetal;
- 0,10 – 4,00 m - argila galbuie-roscata plastic vartoasa, mediu contractila, sub 3,00 m cu insertii fin nisipoase

Argilele din primul interval de adancime au caracter mediu contractil.

De mentionat este insa ca suprafata terenului este mare, deci in subteran pot fi prezente neuniformitati litologice, respectiv pamanturi diferite fata de cele traversate de foraj.

Prin urmare la proiectarea unor viitoare constructii se vor executa foraje pe amplasamentele propuse pentru acestea, ale caror numar, dispunere si adancime vor fi stabilite in concordanta cu regimul de inaltime propus si amprenta la sol a acestora.

- **Apa subterana** – nu a fost intalnita in foraj pana la 4,00 m adancime.

Apa poate fi prezenta in teren ca mediu acvifer la peste 20,00 – 30,00 m adancime, astfel incat nu va afecta sapaturile pentru fundatiile viitoarelor constructii.

Pot fi insa prezente numai infiltratii, cu debite direct proportionale cu cantitatea de precipitatii ce cade in teren, care se pot manifesta sporadic, in perioadele bogate in precipitatii sau de topire a zapezii.

Astfel de infiltratii pot fi evacuate din sapaturi cu epuizmente normale.

In zona nu se recomanda insa cladiri cu subsol, majoritatea beciurilor locuintelor din zona avand problemele cu apele infiltrate.

Datorita caracterului contractil si impermeabil al argilelor, apele se pot infiltra pe langa fundatii sau in spatele peretilor subterani si se acumuleaza in spatiile deschise, chiar in conditiile executiei unor hidroizolatii de foarte buna calitate, in cuva (atat pe orizontala, cat si pe verticala), ridicata si pe elevatie.

Deasemenea, datorita caracterului impermeabil, apele superficiale au tendinta sa stagneze la suprafata terenului timp indelungat, mai cu seama in adanciturile naturale ale terenului, deci va fi necesara amenajarea pe verticala astfel incat apele sa fie colectate de rigole impermeabile, perimetrare si dirijate catre un colector (sistem de canalizare), inafara incintelor ce se vor construi.

### **DISFUNCTIONALITATI**

In subteranul zonei nu sunt prezente rezerve minerale exploatabile, care ar necesita instituirea unor perimetre cu restrictii pentru construit.

In zona nu vor fi prevazute lucrari si obiective poluante, cu risc de contaminare a pamanturilor si a acviferului freatic.

Se vor respecta perimetrele de protectie ale retelelor electrice si ale conductelor de transport petrolier, magistrale gaze, surse de apa potabila etc. (daca acestea strabat perimetrul ce face obiectul prezentului studiu).

### **CONCLUZII SI RECOMANDARI**

- Terenul in amplasamentul cercetat nu pune probleme din punct de vedere al stabilitatii generale (nu prezinta la suprafata niciunul din semnele exterioare specifice fenomenelor fizico-geologice active).

## Biroul Individual de Arhitectură

arch. Constantin Drăghici

Bleji, Ploiești, str. Hortensiei nr. 757, telefon 0723.270119

- In subteranul zonei nu sunt prezente saruri solubile sau nisipuri lichefiabile care, in conditii specifice (dizolvare datorate infiltrarii apelor sau socuri seismice) ar putea sa dea deformatii nedorite la suprafata terenului.
- **Riscul geotehnic este moderat, categoria geotehnică 2. Au fost considerate constructiile categoria de importanta „C-D” conform HGR 766/1997 privind calitatea in constructii si clasa de importanta III - IV conform P 100-1/2013.**
- Argilele prezente in amplasament sunt **bune pentru fundare**, conform prevederilor NP 112-14 si NP 074/2014 si accepta calculul definitive al fundatiilor pe baza presiunilor conventionale de baza.
- Presiunea conventionala de baza (pentru incarcari centrice din gruparea fundamentala si pentru fundatii cu adâncimea  $D_f = 2,00$  m si latimea  $B = 1,00$  m), acceptabila pentru alcatuirea stratului de argila este  $p_{conv} = 300$  kPa.
- Pentru alte latimi ale talpii, sau alte adancimi de fundare, presiunea conventionala se corecteaza cu relatia :

$$p_{conv} = p_{conv} + C_B + C_D \quad (\text{kPa}), \quad \text{in care :}$$

$p_{conv}$  - presiune conventionala de baza (kPa)

$C_B$  - corectia de latime (kPa)

$C_D$  - corectia de adancime (kPa)

- In zona nu vor fi admise activitati si obiective poluante, cu risc de contaminare a solului si apelor subterane.
- Se pot adopta solutiile de fundare directa pentru constructiile de categorie de importanta C, D si clasele de importanta III, IV conform prevederilor HG -766/1997 si P 100-1-2013.
- Apa subterana este prezenta in teren ca mediu acvifer la adâncimi mari, insa freaticul poate avea importante fluctuatii de nivel, ridicandu-se mult in teren in perioadele bogate in precipitatii sau de topire a zapezii.
- Insa chiar si in conditiile unor ploi abundente, freaticul nu va afecta sapaturile pentru fundatii sau exploatarea cladirilor fara subsol.
- Dupa natura lor si modul de comportare la sapatura, argilele identificate in amplasament se incadreaza conform tabelului 1, normativ TS 1994, la pozitia 27.
- Principalele caracteristici fizico-mecanice, medii de calcul, reprezentative pentru alcatuirea pamanturilor prezente in amplasament sunt urmatoarele:
  - unghi de frecare interna.....  $\varphi = 15^\circ$
  - coeziune.....  $c = 45$  kPa
  - greutate volumica.....  $\gamma_w = 19,5$  kN/mc
  - coeficientul de frecare pe talpa fundatiei.....  $\mu = 0,30$ 
    - coeficient de deformatie laterala/contractie transversala (POISSON) teren fundare ( $\nu$ )...0,42
  - coeficient de pat ( $K_s$ ) pe talpa fundatiei ptr. solicitari statice:  $63000 \div 75000$  kN/mc
- Terenul examinat nu prezinta, din punct de vedere geotehnic, restrictii in vederea constructibilitatii.

Studiul geotehnic a fost intocmit pentru PUZ si poate fi utilizat numai pentru aceasta faza de proiectare.

## **Biroul Individual de Arhitectură**

**arh.Constantin Drăghici**

Blejoii, Ploiești, str.Hortensiei nr.757, telefon 0723.270119

---

Pentru fazele de proiectare (incepand de la autorizare pana la detalii de executie sau proiect in faza unica) vor fi necesare studii aprofundate, cu foraje a caror dispunere si adancime vor fi conforme cu mobilarea terenului si regimul de inaltime al viitoarelor obiective.

### **2.4. CIRCULATIA**

Accesul la terenul supus studiului se face din DJ 1011, drum asfaltat.

### **2.5. OCUPAREA TERENURILOR**

Zona ce urmează a fi reglementată prin prezentul studiu este liberă, neamenajată și este utilizată în scopuri agricole.

### **2.6. ECHIPAREA EDILITARĂ**

În prezent la limita sau în interiorul zonei studiate nu sunt rețele edilitare (apă, canalizare, energie electrică, gaze naturale).

### **2.7. PROBLEME DE MEDIU**

Terenul studiat este stabil, lipsit de fenomene naturale active, fiind bun de fundare.

Nu au fost constatate fenomene de poluare a solului și/sau subsolului.

Amplasarea la marginea localității, precum și destinația funcțională preconizată (locuințe colective, servicii), este de natură să preîntâmpine orice fel de riscuri pentru sănătatea populației și poluarea mediului (apă, aer, sol, subsol).

Nu există valori de patrimoniu natural sau construit (monumente istorice sau situri arheologice înscrise în LMI din 2004) care să necesite măsuri speciale de protecție.

### **2.8. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI**

Creșterea fondului construit de calitate, care să asigure condiții bune de locuit, este un deziderat al administrației locale în deplin acord cu opțiunile locuitorilor comunei.

## **3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ**

### **3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE**

#### **3.1.1. Studiu topografic:**

**Documentație cadastrală** pentru înscrierea în Cartea Funciară întocmită și vizată de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară

**Ridicarea topografică** întocmită conform Legii nr.50/1991, sc 1:500, vizată de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară



Vecinătățile parcelelor care au generat studiul:

- ✓ La **NORD**: DJ101I
- ✓ La **SUD**: drum de exploatare și zona de protecție CF Ploiești – Târgoviște
- ✓ La **EST**: proprietate privată neintabulată/neactualizată
- ✓ La **VEST**: NC29571 – proprietate privată

### 3.1.2. Studiu geotehnic:

Terenul examinat nu prezintă, din punct de vedere geotehnic, restricții în vederea construibilității.

### 3.2. PREVEDERI ALE P.U.G.

Conform P.U.G., parcela studiată este situată în extravilan – teren agricol.

### 3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

În prezent întreaga suprafață de teren studiată ce se dorește a fi amenajată nu este utilizată. Pe această suprafață s-a dezvoltat o vegetație ierboasă, crescută în mod spontan.

Pentru zona de locuințe se va prevedea obligativitatea amenajării unor zone verzi pe minimum 20,00% din suprafața parcelelor. De asemenea sunt prevăzute spații verzi de protecție și spații verzi publice.

### 3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Prin prezenta documentație de urbanism, se propun următoarele (în conformitate cu studiul de fundamentare a circulației):

- se va realiza:
  - amenajare drum de acces din DJ 101I:
    - în etapa I se vor amenaja benzi de accelerare și decelerare;
    - în etapa II se va amenaja DJ 101I la profilul de 4 benzi (2 pe fiecare sens) caz în care benzile de accelerare și decelerare vor fi înglobate în acesta
    - profil final propus pentru DJ 101I
      - carosabil 4 x 3,50ml = 14,00ml
      - rigolă acostament 2 x 1,00ml = 2,00ml
      - pistă biciclete 2 x 1,50ml = 3,00ml
      - trotuar 2 x 1,50ml = 3,00ml
      - spațiu verde 2 x 1,00ml = 2,00ml
      - profil total: 24,00ml
  - amenajare drum legătură cu zona construită:
    - carosabil 2 x 3,00ml = 6,00ml
    - trotuar 2 x 1,50ml

## **Biroul Individual de Arhitectură**

**arh. Constantin Drăghici**

Bleji, Ploiești, str. Hortensiei nr. 757, telefon 0723.270119

- profil total drum incintă: 9,00ml
  
- amenajare drum perimetral (AA și BB):
  - carosabil 2 x 3,00ml = 6,00ml
  - trotuar 1 x 1,50ml
  - spațiu verde: 0,75ml
  - spațiu parcare: 5,00ml (conform plan de mobilare)
  - profil total drum perimetral: 8,25ml – 13,25ml
  
- amenajare drum perimetral (CC):
  - carosabil 2 x 3,00ml = 6,00ml
  - trotuar 1 x 1,50ml + 1 x 1,00ml
  - spațiu parcare: 5,00ml (conform plan de mobilare)
  - profil total drum perimetral: 13,50ml
  
- amenajare drum legătură interior (DD):
  - carosabil 2 x 3,00ml = 6,00ml
  - trotuar 2 x 1,50ml
  - profil total drum perimetral: 9,00ml

### **3.5. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICATORI URBANISTICI**

Suprafața de teren care generează studiul este de 152.500,00mp.

Această suprafață este amplasată de o parte a DJ 101I.

Se propune introducerea terenului în intravilan și zonificarea acestuia funcție de interesul dezvoltatorului, astfel: zonă pentru instituții și servicii, zonă pentru locuințe colective cu regim de înălțime de P+3,4E/P+4E+5r, zonă pentru spații verzi, zonă tehnico-edilitară și zonă circulații.

Prin P.U.Z. și RLU se vor stabili reguli bine definite pentru modul de construire a viitoarelor locuințe și funcțiuni conexe, astfel încât zona să se dezvolte unitar și armonios.

Se propune constituirea unei noi Unități Teritoriale de Referință – U.T.R. W1, cu următorii indicatori urbanistici funcție de zonele funcționale:

- zona de locuințe colective L<sub>C1</sub>

P.O.T.maxim = 35,00%

C.U.T.maxim = 1,50

Regimul maxim de înălțime va fi de P+3E

- zona de locuințe colective L<sub>C2</sub>

P.O.T.maxim = 35,00%

C.U.T.maxim = 1,75

# Biroul Individual de Arhitectură

arh. Constantin Drăghici

Blejoii, Ploiești, str. Hortensiei nr. 757, telefon 0723.270119

## Regimul maxim de înălțime va fi de P+4E/P+4E+5r

- zona de instituții și servicii IS – subzonă IS<sub>COM</sub> (spații comerciale)

P.O.T.maxim = 65,00%

C.U.T.maxim = 1,80

Regimul maxim de înălțime va fi de P+2E

- zona de instituții și servicii IS – subzonă IS<sub>1</sub> (spații pentru învățământ)

P.O.T.maxim = 25,00%

C.U.T.maxim = 1,20

Regimul maxim de înălțime va fi de P+3E

- zona de spații verzi SV – subzona SV<sub>1</sub> (sport, agrement, spații verzi publice)

P.O.T.maxim = 10,00%

C.U.T.maxim = 0,15

Regimul maxim de înălțime va fi de P+1E

- zona de spații verzi SV – subzona SV<sub>2</sub> (spații plantate de protecție)

P.O.T.maxim = -%

C.U.T.maxim = -

Regimul maxim de înălțime va fi de -

- zona tehnico-edilitare

P.O.T.maxim = 50,00%

C.U.T.maxim = 1,00

Regimul maxim de înălțime va fi de P+1E

- zona căi de comunicație

P.O.T.maxim = -%

C.U.T.maxim = -

Regimul maxim de înălțime va fi de -

Reglementările urbanistice propuse sunt evidențiate în planșa U03 și constau în retrageri minime obligatorii 5,00m față de aliniamentul drumurilor propuse.

## Bilanț teritorial existent – zone/subzone funcționale

Zone funcționale	Suprafața de studiu		Suprafața de teren care a generat studiul	
	mp	%	mp	%
TEREN AGRICOL	152.500,00mp	98,60%	152.500,00mp	100,00%
CIRCULAȚII	2.163,00mp	1,40%	-	-
TOTAL	154.663,00mp	100,00%	35.000,00mp	100,00%

**Biroul Individual de Arhitectură**  
**arh. Constantin Drăghici**

Bleji, Ploiești, str. Hortensiei nr. 757, telefon 0723.270119

**Bilanț teritorial propus – zone/subzone funcționale**

Zone funcționale	Suprafața de studiu		Suprafața de teren care a generat studiul	
	mp	%	mp	%
<b>LOCUIRE</b>	<b>85.768,551mp</b>	<b>55,45%</b>	<b>85.768,551mp</b>	<b>56,25%</b>
<b>INSTITUȚII ȘI SERVICII</b>	<b>9.427,998mp</b>	<b>6,10%</b>	<b>9.427,998mp</b>	<b>6,18%</b>
<b>SPAȚII VERZI</b>	<b>31.800,169mp</b>	<b>20,57%</b>	<b>31.800,169mp</b>	<b>20,85%</b>
<b>CIRCULAȚII</b>	<b>27.666,282mp</b>	<b>17,88%</b>	<b>25.503,282mp</b>	<b>16,72%</b>
<b>TOTAL</b>	<b>154.663,00mp</b>	<b>100,00%</b>	<b>152.500,00mp</b>	<b>100,00%</b>

**3.6. SOLUȚIA PROPUȘĂ**

Prin prezenta documentație urbanistică se propune extinderea intravilanului stabilit prin P.U.G.-ul comunei PĂULEȘTI cu suprafața de 152.500,00mp și zonificarea acestuia cu stabilirea reglementărilor urbanistice aferente în vederea realizării unor locuințe, spațiu comercial sau unități de învățământ, zona de căi de comunicație auto și pietonale, spații verzi agrement și protecție.

**3.7. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE**

Toate parcelele propuse vor fi racordate la rețele edilitare. Vor fi prevăzute soluții tehnice pentru asigurarea utilităților publice pentru întreg terenul reglementat prin P.U.Z.

Rețelele publice existente în zona adiacentă amplasamentului studiat se vor extinde în vederea utilizării lor.

Rețelele propuse vor fi pozate în conformitate cu legislația în vigoare și cu avizele deținătorilor de rețele.

În proximitate există rețea electrică la care se va face racord și echipare în funcție de caracteristicile consumului estimat, fiind detaliat în documentații ulterioare aprobării P.U.Z.-ului.

Alimentarea cu apă se va face din puț forat, cu instituire de zonă de protecție aferentă și echipare corespunzătoare în vederea consumului uman, fiind detaliată soluția în documentații ulterioare aprobării P.U.Z.-ului.

**3.8. PROTECȚIA MEDIULUI**

Pentru toate investițiile noi ce se vor realiza în incinta zonei reglementate prin P.U.Z. vor fi respectate normele în vigoare de protecție a mediului. În momentul demarării lucrărilor de construcție sau amenajare a unor construcții se vor încheia contracte de prestări servicii cu firme autorizate în vederea depozitării pământului rezultat din săpături.

## **Biroul Individual de Arhitectură**

**arh. Constantin Drăghici**

Bleji, Ploiești, str. Hortensiei nr. 757, telefon 0723.270119

Colectarea deșeurilor menajere se va face în pubele ecologice, împărțite pe categorii de materiale, pentru colectarea selectivă a acestora. Se vor încheia contracte de prestări servicii cu firme specializate.

### **3.9. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ / REGIMUL JURIDIC**

Suprafața de teren de 154.663,00mp reglementată prin prezentul P.U.Z. este:

- **proprietate particulară persoană juridică + persoană fizică: 152.500,00mp**
- **domeniul public al județului Prahova (D.J. 101I): 2.163,00mp**

Pentru drumul din incinta zonei reglementate există două variante:

- transmiterea către autoritatea publică locală și introducerea în domeniul public a comunei;
- atribuirea în cote indivize către viitorii deținători, fiind inclus în domeniul privat al acestora;
- se va rezerva în vederea transferului către Consiliul Județean a suprafeței de teren necesară extinderii DJ 101I la profilul de 24,00mp (4 benzi carosabile – 2 pe fiecare sens).

În momentul finalizării parcelării și viabilizării întregii suprafețe reglementate, terenurile destinate realizării locuințelor individuale vor intra în posesia cumpărătorilor în conformitate cu legislația în vigoare.

### **CAP. 4 CONCLUZII**

În cadrul studiului s-a analizat situația actuală și posibilitățile de dezvoltare urbanistică a unei suprafețe de teren de 152.500,00mp aflate în extravilanul comunei PĂULEȘTI.

Extinderea intravilanului existent, actualizarea reglementărilor urbanistice pentru un teren liber, neconstruit, în vederea construirii unor locuințe colective cu servicii și dotări aferente reprezintă un demers firesc și binevenit pentru locuitorii comunei și pentru administrația locală, cât și a UAT-urilor învecinate.

Valorificarea unui teren neamenajat va contribui la îmbunătățirea calității locuirii cât și a imaginii unei zone de intrare în comuna PĂULEȘTI.

Costurile de realizare ale noilor investiții vor fi suportate integral din fonduri private.

Orice investiție ce urmează a se realiza în cadrul terenului reglementat prin P.U.Z. se va încadra strict în prevederile acestuia, cu respectarea tuturor fazele de proiectare prevăzute de legislația specifică domeniului în vigoare.

