

SC ARHIZANE PLAN SRL

str. Rudului nr. 76, Ploiesti

PUZ : SCHIMBARE DESTINAȚIE TEREN (21300 mp) DIN „ZONĂ MIXTĂ LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI COMERȚ / SERVICII” ÎN „ZONĂ MIXTĂ UNITĂȚI AGRICOLE / UNITĂȚI INDUSTRIALE ȘI DEPOZITE”
(Sstud = 27900 mp)

Amplasament : oraș **URALȚI**, NC 23422 (T 110, 114; V 6746, 7040)

str. Socului / DJ 102 K (NC 23146) nr. 23H

De 7039, De 7037, De 7024, De 6747, De 6745,

Inițiator : **ORAȘUL URLAȚI**

BORDEROU PIESE SCRISE

MEMORIU DE PREZENTARE

CAPITOLUL 1 - INTRODUCERE

- 1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI
- 1.2. OBIECTUL P.U.Z.
- 1.3. SURSE DOCUMENTARE

CAPITOLUL 2 - STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

- 2.1. EVOLUȚIA ZONEI - ANALIZA MULTICRITERIAL INTEGRATĂ
- 2.2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE
- 2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL
- 2.4. CIRCULAȚIA
- 2.5. OCUPAREA TERENURILOR
- 2.6. ECHIPARE EDILITARĂ
- 2.7. PROBLEME DE MEDIU
- 2.8. DISFUNȚIONALITĂȚI
- 2.9. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI
- 2.10. CONCLUZIILE ANALIZEI MULTICRITERIAL INTEGRATE

CAPITOLUL 3 - PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

- 3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE
- 3.2. PREVEDERI ALE P.U.G.
- 3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL
- 3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI
- 3.5. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ - REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI
- 3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE
- 3.7. PROTECȚIA MEDIULUI
- 3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

CAPITOLUL 4 - CONCLUZII ȘI MĂSURI ÎN CONTINUARE

- 4.1. CONCLUZII
- 4.2. MĂSURI ÎN CONTINUARE

BORDEROU DE PIESE DESENAȚE

| | |
|--------------|---|
| PLANSA NR. 0 | ÎNCADRAREA ÎN TERITORIUL - SC. 1:5 000 |
| PLANSA NR. 1 | SITUAȚIA EXISTENTĂ - SC. 1:1000 |
| PLANSA NR. 2 | REGLEMENTĂRI URBANISTICE - SC. 1:1000 |
| PLANSA NR. 3 | REGLEMENTĂRI ECHIPARE EDILITARĂ - SC. 1:1000 |
| PLANSA NR. 4 | PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR - SC. 1:1000 |
| PLANSA NR. 5 | PROPUNERI DE ILUSTRARE URBANISTICĂ - SC. 1:1000 |

Prezenta documentație urbanistică – piese scrise și desenate – este proprietatea intelectuală a elaboratorului 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 DESTINAȚIE TEREN (21300 mp) DIN „ZONĂ MIXTĂ LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI COMERȚ / SERVICII” ÎN „ZONĂ MIXTĂ UNITĂȚI AGRICOLE / UNITĂȚI INDUSTRIALE ȘI DEPOZITE”** (Sstud = 27900 mp)
- Amplasament : oraș **URALȚI**, NC 23422 (T 110, 114; V 6746, 7040)
str. Socului / DJ 102 K (NC 23146) nr. 23H
De 7039, De 7037, De 7024, De 6747, De 6745,
- Faza proiectare : **PLAN URBANISTIC ZONAL și REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**
- Inițiator : **ORAȘUL URLAȚI**, repr. primar Marian Machițescu
- Proiectant : **SC ARHIZANE PLAN SRL**
- Nr. pr. / data : **18.1 / nov. 2023**

1.2. Obiectul PUZ

Prezenta documentația are ca obiect propunerea de schimbare destinație teren (21300 mp) din „zonă mixtă locuințe individuale și comerț / servicii” în „**zonă mixtă unități agricole / unități industriale și depozite**” pentru amplasare silozuri de cereale, hale producție, depozite diverse, panouri fotovoltaice, etc și anexele aferente funcționării acestora (birouri, platforme, utilități, etc.), precum și amenajarea accesului / acceselor în incintă.

Terenul studiat (**27900 mp** *este situat în intravilan*) și se compune din :

- **21300 mp**: propr. SC OLTINA IMPEX PROD COM SRL (NC 23422; T110,114, V 6746, 7040) conform Act de alipire nr.1969/06.07.2018 autentificat de BIN Ionița Aristița Adina din comuna Valea Călugărească *
- **3964 mp** : DJ 102 K / str. Socului (NC 23146) - domeniu public județean
- **2636 mp** : De 7039, De 7037, De 7024, De 6747, De 6745 – domeniu public local (total)

* drumul (500 mp) care separa cele 2 tarlale inițiale a fost înglobat în suprafața parcelelor de vie.

Acte eliberate/înregistrate la Direcția pentru Agricultură Județeană Prahova :

- Adeverința nr. 558/28.01.2022 : terenul situat în T 110, V 6746 (10000 mp) *nu figurează în Registrul Plantațiilor Viticole.*
- PV înregistrat la nr. 101/23.01.2020 : plantația de vie situată în T 114, V 7040 (1,12 ha) *este defrișată începând 30.01.2020*

1.3. Surse documentare

- Suport topografic pentru faza PUZ, sc . 1 : 1000 (SC GEREM MINERVA SRL), vizat de OCPI Ph.
- PUG + RLU oraș Urlați, aprobat prin HCL nr. 26/24.02.2011, prel. valab. cu HCL nr. 111/29.10.2015
- Informații din certificatul de urbanism nr.104/07.07.2023 eliberat de Primăria oraș Urlați (valabil 24 luni)
- Studiul geotehnic (SC HIDROGEO TEHNIC PROIECT SRL), verificat Af
- Studiul de circulație (SC SERV TOP SRL)
- Informații din avizele administratorilor de infrastructură (rețele / conducte, canale, drumuri)

CAPITOLUL 2 – STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

ANALIZA MULTICRITERIAL INTEGRATĂ

2.1. Evoluția zonei

Terenul propus pentru amplasarea obiectivelor este situat pe partea stângă a DJ 102 K, la ieșirea din orașul Urlați înspre comuna Ceptura, pe locația unor foste plantații de vii (azi defrișate).

Prin PUG aprobat (2011), zona a fost rezervată amplasării de locuințe și dotări (comerț, servicii).

Fiind situată la spre periferia localității, interesul pentru realizarea de construcții rezidențiale a fost foarte scăzut, deși zona beneficiază de echipare edilitară completă.

1. În schimb - urmare aprobării în anul 2013 a unor PUZ-uri (autor SC ARHIZANE PLAN SRL), pe partea stângă a DJ 102 K, vizavi de noul cartier de locuințe, firmele Orange, Yellow și All Colors Project Energy – au realizat 2 parcuri fotovoltaice cuprinse în UTR nr. 21a și UTR nr. 21b.

2. Pe partea dreaptă a drumului județean la nr. 20A, pe parcela cu NC 21215 s-a dezvoltat o mare unitate agroindustrială - moara de făină de grâu și porumb cu anexele aferente (depozite, silozuri, birouri, etc.) aparținând SC OLTINA IMPEX PROD COM SRL, urmare unor autorizații de construire emise în anii 2006, 2008, 2009.

3. Adiacent acesteia, pe NC 23304 s-a înființat SC AGRONATURA GECO SRL în incinta căreia sunt construcții și amenajări aferente activităților agricole (cultura cerealelor) și zootehnice (grajduri, silozuri, etc) și anexele funcționale ale acestora (birouri, ateliere, etc).

4. DJ 102 K a fost amenajat conform proiect 378/2017–„Modernizarea și reabilitarea drumurilor județene identificate în Prioritatea 1- Regiunea Sud Muntenia-Traseul Regional 3 - Tronsonul Prahova”.

2.2. Încadrarea în localitate

Amplasamentul studiat este situat în partea sud-estică a orașului Urlați la ieșirea înspre comuna Ceptura, respectiv vizavi de Moara de făină și mălai menționată anterior.

Vecinătăți teren (21300 mp) propus pentru schimbarea destinației :

- la NE : De 6747

- la E : De 6745

- la SV : str. Socului / DJ 102 K (NC nou 23146)

- la NV : De 7039

2.3. Elemente ale cadrului natural

Terenul studiat prezintă o suprafață relativ plană, stabilă, ușor înclinată pe direcția NE – SV.

Clima temperat continentală. Adâncimea de îngheț : ~ 0,9 m. Vânturile bat din direcția N-E și E.

Stratigrafia litologică a amplasamentului s-a evidențiat în cele 4 foraje executate pe teren :

| Foraj 1 | Foraj 2 | Foraj 3 | Foraj 4 |
|--|---|--|---|
| - 0,00 – 0,10 m : sol vegetal - 0,10 – 5,80 m : argilă cafenie brună, plastic vârtoasă - 5,80 – 6,00 m : argilă prăfoasă galbenă, plastic vârtoasă | - 0,00 – 0,10 m : umpluturi pietriș - 0,10-6,00 m : argilă cafenie - brună, plastic vârtoasă | - 0,00 – 6,00 m : argilă cafenie - brună, plastic vârtoasă | - 0,00 – 0,40 m : sol vegetal - 0,40 – 6,00 m : argilă cafenie-brună, plastic vârtoasă |

Apa subterană nu a fost întâlnită până la 6,00 m adâncime. Sub 4,00 m s-au constatat infiltrații de apă, dar care nu s-au acumulat în forajele executate. Acestea provin probabil din infiltrarea apelor superficiale și pot avea debite și nivele variate funcție de cantitatea precipitațiilor.

Datorită stratului impermeabil (argilă), în perioadele cu precipitații abundente sau ca urmare a topirii zăpezilor, pe zonele mai ușor coborâte, terenul poate menține apele superficiale la suprafață timp îndelungat – creând zone cu exces de umiditate.

Seismic, conform Normativului P100/1-2013 amplasamentul se află în zona cu :

- $a_g = 0,40$;
- $T_c = 1,6$ sec.
- Categoria geotehnică : **2 (risc moderat)**

Concluzii și recomandări :

- construcțiile se vor funda direct pe stratul de argilă la minim 1,10 m adâncime față de terenul actual, asigurând încastrarea fundațiilor cu minim 20 cm
- se vor executa epuizamente dacă se constată infiltrații la deschiderea săpăturilor pentru fundații; după caz, se vor lua măsuri de susținere provizorie a acestora
- terenul va fi amenajat pe verticală, astfel încât apele să nu stagneze în jurul construcțiilor
- se recomandă un sistem unitar de colectare și drenare a apelor meteorice : rigole etanșe cu descărcare în rețeaua de canalizare
- săpăturile pentru fundații se vor executa în ritm alert, cu sprijiniri adecvate, pe cât posibil într-o perioadă lipsită de precipitații și nu vor fi lăsate deschise timp îndelungat (în nici un caz, în timpul iernii)
- ultimul strat de pământ (cca 20 cm) va fi îndepărtat imediat înaintea turnării betonului pentru fundații.

2.4. Circulația

Terenul are acces direct din str. Socului / DJ 102 K (asfalt) și din drumurile de exploatare De 6745, De 6747 și De 7039 (pământ) care deserveau plantațiile de vii din zonă (în prezent defrișate).

Amplasamentul studiat se situează pe tronsonul dintre km 1+40 ÷ 1+620 stg. al DJ 102 K.

Mențiune : DJ 102 K a fost amenajat conform proiect 378/2017 – „Modernizarea și reabilitarea drumurilor județene identificate în cadrul proiectului „Prioritatea 1 - Regiunea Sud Muntenia - Traseul Regional 3 - Tronsonul Prahova”, beneficiar Consiliul Județean Prahova.

- În dreptul amplasamentului studiat, DJ 102 K se prezintă astfel :

| Caracteristici constructive | Profil „1 – 1” existent | | Profil „1* – 1*” existent | |
|-----------------------------|-------------------------|--------|---------------------------|--------------|
| | p. stg. | p. dr. | p. stg. | p. dr. |
| - parte carosabilă | 3,25 | 3,25 | 3,25 | 3,25 |
| - acostament | 0,75 | 0,75 | 0,75 | 0,75 |
| - rigolă carosabilă | 0,90 | 0,90 | 0,90 | 0,90 |
| - trotuar | - | 1,20 | 1,20 | 1,20 |
| - spații verzi | 2,60 - 1,20 | 0,70 | 0,90 - 5,90 | 0,70 - 4,30 |
| Distanța față de ax | 7,50 - 6,10 | 6,80 | 6,10 - 10,00 | 6,80 - 10,40 |
| Distanța între aliniamente | 14,30 – 12,90 | | 12,90 – 20,40 | |

- ▶ Drumurile de exploatare au partea carosabilă (pământ) = distanța între aliniamente, respectiv :
 - De 6745 : profil existent „A – A” (4,00 ÷ 2,80 m)
 - De 6747 : profil existent „B – B” (6,20 ÷ 5,40 m)
 - De 7039 : profil existent „C – C” (6,60 ÷ 6,20 m)

2.5. Ocuparea terenurilor

Terenul propus pentru schimbarea destinației (21300 mp) este liber de construcții, parțial fiind acoperit de vegetație ierboasă și arbustivă sălbatică, parțial utilizat ca spațiu de parcare (neamenajat). Categoria de folosință a terenului studiat este : „vie (în prezent defrișată) și drum”.

BILANȚ TERITORIAL EXISTENT TEREN STUDIAT – pe categorii de folosință :

| Folosința | mp |
|----------------------|--------------|
| • vie (defrișată) | 21300 |
| • drumuri (total) | 6600 |
| TOTAL STUDIAT | 27900 |

2.6. Echiparea edilitară

- ▶ Pe DJ 102 K sunt :
 - rețele electrice :
 - LEA 0,4 kV din PT 2095
 - LEA 20 kV din PT 9455 – PT 9456 – PT 9457 – depozit OLTINA, protecție 12 + 12 m
 - conductă aducțiune apă Urlați - Mizil (Dn 350 azbociment), protecție 10 + 10 m
 - conductă distribuție apă (PEHD Dn 75), protecție 3 m
 - conductă gaze (Dn 125)
 - ▶ În zonă sunt și lucrări de îmbunătățiri funciare (canal HC 6744). Conform aviz ANIF, terenul constituie capacitate de combatere a eroziunii solului în „Amenajarea CES Urlați – Nucet”, cod 1106.

2.7. Probleme de mediu

Nu există valori de patrimoniu natural sau construit (monumente istorice sau situri arheologice înscrise în LMI din 2015 sau în Repertoriul Arheologic Național) care să necesite măsuri de protecție.

2.8. Disfuncționalități

- necesitatea unor măsuri de protecție a zonei rezidențiale din vecinătate

2.9. Opțiuni ale populației

- Prin inițierea documentației urbanistice, Primăria orașului Urlați vine în sprijinul investitorilor interesați să dezvolte noi unități de producție agro-industrială prin care să se valorifice resursele naturale și umane existente. Totodată, o astfel de investiție va conduce la creșterea puterii economice a orașului și la dezvoltarea urbanistică a zonei, prin mobilarea teritoriului și echiparea tehnico – edilitară.

- Punctul de vedere al elaboratorului prezentului PUZ este de asemenea favorabil solicitării beneficiarului, considerând binevenită intenția acestuia de a dezvolta și diversifica activitatea economică, contribuind astfel la exploatarea potențialului natural al zonei și ocuparea forței de muncă locale.

2.10. Concluziile analizei multicriterial integrate

- Amplasamentul studiat este situat la ieșirea din orașul Urlați înspre comuna Ceptura, vizavi de Moara de făină de grâu și porumb deținută de aceeași SC OLTINA IMPEX PROD COM SRL - cea mai mare întreprindere de morărit și panificație din județul Prahova și a 3-a la nivel național.
- Terenul are acces direct din DJ 102 K (asfalt, 2 fire) și 3 drumuri de exploatare (pământ, 1 fir) DJ 102 K a fost amenajat conform proiect 378/2017 – „Modernizarea și reabilitarea drumurilor județene identificate în cadrul proiectului „Prioritatea 1 - Regiunea Sud Muntenia - Traseul Regional 3 - Tronsonul Prahova”, beneficiar Consiliul Județean Prahova.
Ca urmare, în dreptul amplasamentului studiat, DJ 102 K se prezintă profilele existente „1 – 1” (14,30 – 12,90 m) și „1* – 1*” (12,90 – 20,40 m)
- Pe DJ 102 K sunt rețele de energie electrică, aducțiune și distribuție apă, gaze și telefonie. În zonă sunt lucrări de îmbunătățiri funciare (canal), terenul constituind capacitate de combatere a eroziunii solului în „Amenajarea CES Urlați – Nucet”, cod 1106.
- Nu există valori de patrimoniu natural sau construit (monumente istorice / situri arheologice înscrise în LMI din 2015 sau în Repertoriul Arheologic Național) care să necesite măsuri de protecție.
- Conform PUG aprobat :
 - terenul studiat este situat în UTR nr. 21 – zona mixtă locuințe individuale și comerț / servicii – „M2”, cu indicatori urbanistici maximali : POT = POT : 60%; CUT = 1,8; Rh : P+2 (Hmax = 10,0 m)
 - Pe acest amplasament, se intenționează dezvoltarea unor activități agro - industriale și de depozitare nepoluante (hale producție, panouri fotovoltaice, etc), a anexelor și utilităților necesare acestora

CAPITOLUL 3 – PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

- Ridicarea topografică la scara 1 : 1000 (SC GEREM MINERVA SRL), vizată OCPI Prahova, a determinat cunoașterea precisă a planimetriei, indicând forma și panta terenului
- Studiul geotehnic (SC HIDROGEO TEHNIC PROIECT SRL), concluzionează pozitiv teritoriul studiat, ca fiind : teren „bun de fundare”, cu respectarea recomandărilor
- Studiul de circulație (SC SERV TOP SRL) propune modalități de amenajare a drumurilor din zonă și a acceselor în incintă

3.2. Prevederi din PUG aprobat

- ▶ Terenul studiat (27900 mp) este situat în intravilan, **UTR nr. 21**, din care :
 - **21300 mp** * în „**zona mixtă locuințe individuale și comerț / servicii**” – „**M2**”, cu indicatori urbanistici maximali :
 - POT = POT : 60%; CUT : 1,8; Rh : P+2 (Hmax = 10,0 m)
 - **6600 mp** (total) în „**zona căi de comunicații rutiere**” – „**T1**”
- * Drumul median (500 mp) figurat în PUG între cele 2 tarlale inițiale a fost înglobat în suprafața parcelelor de vie (în prezent defrișată)

BILANȚ TERITORIAL **EXISTENT TEREN STUDIAT – pe zone funcționale, conform PUG :**

| Destinația urbanistică | mp |
|---|--------------|
| - zona mixtă locuințe individuale și comerț/servicii – „M2” | 21300 |
| - zona căi de comunicații rutiere – „T1” | 6600 |
| TOTAL STUDIAT | 27900 |

► Profile drumuri (stabilite prin PUG 2011) :

| Caracteristici constructive : (m) | DJ 102 K : profil „1 – II” | | drum expl. : profil „4 – IV” | |
|--------------------------------------|----------------------------|---------------|------------------------------|--------|
| | p. stg. | p. dr. | p. stg. | p. dr. |
| • distanța între aliniamente : | 13,00 – 15,00 | | 10,50 | |
| - parte carosabilă | 3,50 | 3,50 | 2,75 | 2,75 |
| - acostament | 1,00 | 1,00 | 0,50 | 0,50 |
| - șanț | - | - | 1,00 | 1,00 |
| - trotuar | 2,00 - 3,00 | 2,00 - 3,00 | 1,00 | 1,00 |
| • retragerea construcțiilor : | | | | |
| - față de ax | 10,50 - 11,50 | 10,50 - 11,50 | 8,25 | 8,25 |
| - față de aliniament | 4,00 | 4,00 | 3,00 | 3,00 |

► Conform PUG, terenul studiat este situat parțial în :

- intersecție propusă pentru amenajare
- restricții temporare de construire (în zona hașurată) până la întocmire studiu geotehnic
- zona de protecție sanitară aferentă conductei de aducțiune apă

3.3. Valorificarea cadrului natural

Terenul disponibil și poziția periferică în cadrul localității sunt favorabile amplasării obiectivelor de producție agroindustrială care necesită suprafețe mari și trafic greu.

3.4. Modernizarea circulației

• **DJ 102 K** a fost amenajat conform proiect 378/2017 - „Modernizarea și reabilitarea drumurilor județene identificate în Prioritatea 1 - Regiunea Sud Muntenia -Traseul Regional 3 -Tronsonul Prahova” (etapa I) și prezintă profilele existente „1 – 1” și „1* – 1*” descrise la Pct. 2.4. - Circulația din prezentul Memoriu. Conform Studiului de circulație, în etapa II, DJ 102 K va fi amenajat astfel :

| Caracteristici constructive (m) | Profil propus „1 – 1” | | Profil propus „1* – 1*” | |
|------------------------------------|-----------------------|--------|-------------------------|-------------|
| | p. stg. | p. dr. | p. stg. | p. dr. |
| • distanța între aliniamente | 24,00 | | 24,00 | |
| - parte carosabilă | 3,25 | 3,25 | 3,25 | 3,25 |
| - acostament | 0,75 | 0,75 | 0,75 | 0,75 |
| - rigolă carosabilă | 0,90 | 0,90 | 0,90 | 0,90 |
| - trotuar | 2,00 | 2,00 | 2,00 | 2,00 |
| - pista biciclete | 1,50 | 1,50 | 1,50 | 1,50 |
| - spații verzi | 3,60 | 3,60 | 3,60 | 3,60 |
| Distanța față de ax | 12,00 | 12,00 | 12,00 | 12,00 |
| Lărgire | 4,50 – 5,90 | 5,20 | 5,90 – 2,00 | 5,20 – 1,60 |
| • retragerea construcțiilor | | | | |
| - față de ax | 16,00 | 16,00 | 16,00 | 16,00 |
| - față de aliniament | 4,00 | 4,00 | 4,00 | 4,00 |

Notă :

- Modernizarea se va executa simetric față de axul existent.

Pentru modernizarea DJ 102 k în etapa viitoare conform profilelor propuse „1 – 1” și „1* – 1*”, din terenul beneficiarului se va ceda o suprafață totală de **965 mp.**

► Toate cele 3 drumuri de exploatare (De 6745, De 6747 și De 7039) adiacente parcelei studiate vor fi modernizate la un prospect comun (9,00 m între aliniamente) conform profilelor propuse „A – A”, „B – B” și „C – C” :

| Caracteristici Constructive (m) | De 6745 | | De 6747 | | De 7039 | |
|---------------------------------------|-----------------------|--------|-----------------------|--------|-----------------------|--------|
| | Profil propus „A – A” | | Profil propus „B – B” | | Profil propus „C – C” | |
| | p. stg. | p. dr. | p. stg. | p. dr. | p. stg. | p. dr. |
| • distanța între aliniamente | 9,00 | | 9,00 | | 9,00 | |
| - parte carosabilă | 3,00 | 3,00 | 3,00 | 3,00 | 3,00 | 3,00 |
| - rigolă acostament | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| - spațiu verde | 0,50 | - | 0,50 | - | 0,50 | - |
| - trotuar | - | 1,00 | - | 1,00 | - | 1,00 |
| - spațiu verde | - | 0,50 | - | 0,50 | - | 0,50 |
| Distanța față de ax | 4,50 | 4,50 | 4,50 | 4,50 | 4,50 | 4,50 |
| Lărgire | 5,00 – 6,20 | - | 2,80 – 3,60 | - | 2,40 – 2,80 | - |
| • retragerea construcțiilor : | | | | | | |
| - față de ax | 7,50 | | 7,50 | | 7,50 | |
| - față de aliniament | 3,00 | | 3,00 | | 3,00 | |

Notă :

Modernizarea celor 3 drumuri se va face numai pe partea stângă, cu cedare de teren din partea beneficiarului, astfel :

- la De 6745 : 1008 mp
- la De 6747 : 390 mp
- la De 7039 : 300 mp

Notă :

- La stabilirea profilelor aferente celor 3 drumuri s-a avut în vedere situația reală din teren :
 - distanța între aliniamentele existente
 - crearea unui acces convenabil pentru obiectivul propus și parcelele din vecinătate, funcție de folosința actuală, destinația urbanistică și dezvoltarea viitoare a zonei
 - exproprierea unei suprafețe minime de teren din proprietatea beneficiarului.

• Suprafața totală de teren care se cedează din proprietatea beneficiarului pentru amenajarea drumurilor este de **2663 mp** .

► Studiul de circulație recomandă ca accesele în incintă :

- să se realizeze din drumurile De 6745 și De 7039, prin racordare simplă cu raze de 12,00 și 9,00 m pe lățimea de 6,00 m, cu trecere peste o rigolă carosabilă care va asigura scurgerea apelor
- să fie iluminate.

• Platforma carosabilă care se va amenaja în cadrul incintei va avea dimensiunile necesare astfel încât să se asigure spațiul de manevră și întoarcere, pentru ca atât intrarea cât și ieșirea în/din incintă să se realizeze numai cu fața autovehiculelor.

• La fazele următoare de proiectare, va fi studiat modul de rezolvare a circulației interioare, avându-se în vedere prevederile legale pentru transportul de mare tonaj și asigurarea condițiilor necesare pentru intervențiile speciale (incendii, salvare, salubritate).

• Platforma carosabilă va permite accesul nemijlocit la construcțiile proiectate și va servi drept spații de parcare pentru toate tipurile de utilizatori ai investiției.

Numărul locurilor de parcare se va stabili la fazele următoare de proiectare – conform Anexei nr. 5 la RGU, în funcție de specificul activității, suprafața desfășurată a obiectivelor propuse și gabaritul mijloacelor de transport.

3.5. Zonificarea funcțională - reglementări și indicatori urbanistici

3.5.1. Construcții și amenajări propuse

- SC OLTINA IMPEX PROD COM SRL intenționează să amplaseze în incinta studiată hale de producție agroindustrială și depozitare, panouri fotovoltaice, anexele aferente acestor activități, etc,
În incintă se vor mai amplasa :
 - birouri, anexe, depozite, remize mașini și utilaje agricole
 - alei carosabile și pietonale, parcări, platforme
 - utilități, rețele tehnico-edilitare
 - spații verzi amenajate, plantații de protecție, împrejmuire, semnalistică, panouri publicitare, etc

3.5.2. Propuneri urbanistice

► schimbare destinație teren (21300 mp) din „zonă mixtă locuințe individuale și comerț/servicii” – „M2”, parțial :

- 16827 mp în „zonă mixtă unități agricole / unități industriale și depozite” – „A/ID”, cu indicatori urbanistici maximali :
 - POT = 50 %
 - CUT = 2,00
 - RÎ = P+3 (Hmax clădiri = 15 m la coamă; 12 m la cornișă), iar pentru silozuri și instalații tehnologice se admit și înălțimi mai mari
- 1810 mp în „zonă plantații de protecție” – „SP” (altele decât cele decorative)
- 2663 mp în „zonă căi de comunicații rutiere” – „T1”

► Accesul în incintă se va realiza dinspre DJ 102 K, prin De 7039 și De 6745, amenajate conform Studiului de circulație (pentru detalii, vezi Pct. 3.4. – Modernizarea circulației)
- parcările se vor asigura în exclusivitate în cadrul proprietății

► Retrageri :

- 16,00 m / ax DJ 102 K, respectiv 4,00 m / aliniament (profil propus „1 – 1” și „1* – 1*”)
- 7,50 m / ax drumuri exploatare, respectiv 3,00 m / aliniament (profil propus „A – A”, „B – B”, „C – C”)

► Regim de construire : izolat

► Spații verzi :

- decorative : 20% din suprafața zonei „A/ID” (total 3365,40 mp; vezi Bilanț incintă !)
- plantații perimetrare de protecție – „SP”, altele decât cele decorative (total 1810,00 mp), constând în :
 - o fâșie de 4,00 m la DJ 102 K
 - o fâșie de 3,00 m la celelalte drumuri

► Zonă de protecție tehnică față de :

- LEA 20 kV : 12 + 12 m
- conducta aducțiune apă : 10 + 10 m
- canal : 2 + 2 m

► terenul studiat va aparține **UTR nr. 21c**

Notă : **UTR nr. 21a** și **UTR nr. 21b** au fost atribuite celor două parcuri fotovoltaice realizate în zonă.

BILANȚ TERITORIAL **PROPUȘ** TEREN STUDIAT - pe zone funcționale :

| | |
|--|---------|
| Destinația urbanistică | mp |
| • zona mixtă unități agricole / unități industriale și depozite – „A / ID” | 16827 * |
| • zona plantații de protecție – „SP” (altele decât cele decorative) | 1810 |
| • zona căi de comunicații rutiere – „T1” | 9263 |
| Total studiat | 27900 |

* după cedare teren (total 4473 mp), din care :

- 2663 mp pentru modernizarea DJ 102 K și a drumurilor de exploatare adiacente
- 1810 mp pentru creare zonă plantații perimetrare de protecție în cadrul incintei

BILANȚ TERITORIAL **COMPARATIV** TEREN STUDIAT – pe zone funcționale :

| Destinația urbanistică | EXISTENT | PROPUȘ |
|--|----------|---------|
| • zona mixtă locuințe individuale și comerț/servicii – „M2” | 21300 | - |
| • zona mixtă unități agricole/unități industriale și depozite – „A/ID” | - | 16827 * |
| • zona plantații de protecție – „SP” (altele decât cele decorative) | - | 1810 |
| • zona căi de comunicații rutiere – „T1” (total) | 6600 | 9263 |
| TOTAL STUDIAT | 27900 | 27900 |

* după cedare teren (total 4473 mp), din care :

- 2663 mp pentru modernizarea DJ 102 K și drumurilor de exploatare adiacente
- 1810 mp pentru creare „zonă plantații perimetrare de protecție” – „SP” în cadrul incintei

BILANȚ TERITORIAL ZONA „A / ID” – posibilități de ocupare :

| TOTAL INCINTA | mp | % |
|-----------------------------|----------|-----|
| | 16827,00 | 100 |
| CONSTRUCȚII (maxim) | 8413,50 | 50 |
| CIRCULAȚII | 5048,10 | 30 |
| SPAȚII VERZI (decorative) * | 3365,40 | 20 |

* altele decât plantațiile de protecție din zona „SP”

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

- alimentarea cu energie electrică, apă și gaze : prin racordare la rețelele existente în zonă
- evacuare ape reziduale :
 - menajere (birouri) :
 - bazine betonate vidanjabile – etapa I
 - racordare la rețeaua publică de canalizare – etapa II
 - tehnologice : la canal HC 6744, cu acord ANIF
- colectare deșeurilor solide menajere și tehnologice : selectiv în pubele/containere, depozitate pe o platformă betonată, amenajată conform normelor sanitare în vigoare (sifon de pardoseală, robinet de apă pentru spălare) și evacuate de firme de salubritate specializate
- asigurarea agentului termic (birouri) : CT (gaze); alte surse (panouri fotovoltaice, pompe de căldură, minieoliene, etc)

3.7. Protecția mediului

• Conform art. 11, alin. (1) din OMS 119/2014 modificat prin OMS 1257/10.04.2023 : „Este obligatorie efectuarea evaluării impactului asupra sănătății populației în conformitate cu Metodologia de organizare a studiilor de evaluare a impactului anumitor proiecte publice și private asupra sănătății populației, aprobată prin OMS nr. 1524/2019”

Obiectivul propus se încadrează – în principal - la lit. k) : „depozite pentru produse de origine vegetală (silozuri de cereale, stații de tratare a semințelor)”

Prin Studiul de impact se va analiza dacă obiectivele propuse implică riscuri asupra așezărilor umane și se vor stabili zona de protecție și măsurile ce trebuie luate.

• La această fază, s-a propus amenajarea în incintă a unei plantații de protecție perimetrare cu lățime de 4 m la drumul județean și de 3 m la drumurile de exploatare, însumând 1810 mp (altele decât plantațiile decorative – 20% - prevăzute de Anexa nr. 6 la RGU)

3.8. Obiective de utilitate publică

În planșa referitoare la „proprietatea asupra terenurilor” au fost diferențiate :

- terenuri proprietate publică de interes județean (DJ 102 K)
- terenuri proprietate publică de interes local (drumuri exploatare)
- terenuri proprietate a persoanelor fizice sau juridice
- terenuri care se cedează pentru modernizare drumuri, total 2663 mp din care :
 - 965 mp pentru DJ 102 K
 - 300 mp pentru De 7039
 - 390 mp pentru De 6747
 - 1008 mp pentru De 6745

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
- Lucrările de construire a unor noi obiective economice vor conduce la valorificarea resurselor naturale și a forței de muncă locale și implicit, la creșterea puterii economice a orașului Urlați
- Categoriile de intervenție stabilite prin Regulamentul Local de Urbanism aferent jalonează atât activitățile de proiectare și avizare, cât și condițiile de construibilitate și restricții

4.2. Măsuri în continuare

- Avizarea Planului Urbanistic Zonal în CTATU a județului Prahova
- Aprobarea PUZ prin Hotărâre a Consiliului Local al orașului URLAȚI
- Întocmirea documentației pentru obținerea autorizației de construire (clădiri, instalații, drumuri, rețele)

Note foarte importante :

• După aprobarea PUZ-ului și în vederea realizării investițiilor propuse, proprietarul de drept al terenului va solicita Primăriei orașului Urlați - eliberarea unui alt certificat de urbanism în care vor fi înscrise reglementările din noua documentație urbanistică și menționate avizele specifice construirii unui astfel de obiectiv.

• Toate costurile privind lucrările propuse (construcții, amenajări, utilități), inclusiv cele legate de proiectare (urbanism, arhitectură, avizare, aprobare) vor fi suportate exclusiv de către investitor.

• La elaborarea noului PUG al orașului Urlați, autoritățile publice locale vor reconsidera destinația funcțională a întregii zone, avându-se în vedere noile tendințe de dezvoltare socio - economică și urbanistică ale localității.

Întocmit,
arh. Andreea Aluchi

