



MEMORIU DE PREZENTARE

CAPITOLUL 1 – INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere a documentatiei

- Denumirea lucrarii: **INTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL – LOTIZARE TEREN (S = 11005 MP) PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE, FUNCTIUNI COMPLEMENTARE si AMENAJARE DRUM ACCES (suprafata de teren studiata S.st=11401mp)**
- Amplasament: **Amplasament: Jud. Prahova , Com. Valea Calugareasca , Sat Valea Ursoi Ds 9 Str. URSOI , Nr 119 , T.3 , A55 , V56/1 , L56/2**
- Beneficiari: **PRIMARIA VALEA CALUGAREASCA**
- Proiectant: **Arh. BOGDAN GEORGESCU**
- Data elaborării: **09.05.2018**

1.2. Obiectul documentatiei

- Prezenta documentatie **INTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU PARCELARE LOTURI PENTRU LOCUINTE** este o etapa premergatoare in demersurile initiatorului **PRIMARIA VALEA CALUGAREASCA** de a parcela un teren in scopul construirii de locuinte individuale si de a amenaja un drum in cadrul incintei .
- Primaria vine in sprijinul investitorilor prin demararea acestui PUZ ale caror costuri sunt suportate integral de catre investitori . (Dedu Cosmin , Dedu Mirela , Alexe Augustin)

1.3. Surse documentare

- Planul Urbanistic General al comunei Valea Calugareasca ;
- Ridicare topografică sc. 1:1000
- Vizite pe teren ;

CAPITOLUL 2 – STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

- Terenul studiat in suprafata totala de 11401 mp este proprietatea:
 - 11005 mp – Dedu Cosmin , Dedu Mirela , Alexe Augustin

- 396 mp - Ds 9 Str. URSOI – Proprietate publica de interes local

2.2. Încadrarea în localitate

Terenul propus spre lotizare are o formă trapezoidală .

Este amplasat la Sud de Ds 9 Str. URSOI , în intravilanul localității .

VECINI:

- la Nord– Ds 9 Str. URSOI , Nr. Cad. 24168
- la Est – Dragoi Paraschiva
- la Vest- NR CAD. 20349 , Dragomir Petre
- la Sud-Petre Ichim , Vasilescu Ion , Vasilescu Sorin

2.3. Elemente ale cadrului natural

Amplasamentul prezintă o pantă pe direcția Nord – Sud , diferența de nivel fiind de aproximativ 9 - 12 m

2.4. Circulația

Terenul studiat are acces auto din Ds 9 Str. URSOI.

În incintă se va amenaja un drum cu profilul a-a ce presupune o parte carosabilă de 6 m , 2 x trotuar de 1m

2.5. Ocuparea terenurilor

Terenul studiat este liber de construcții are categoria de folosință – arabil și drum

2.6.Echiparea edilitară

În zonă sunt posibilități de racordare la rețelele de apă , electrică și gaze

2.7. Probleme de mediu

Datorită funcțiunii obiectivului propus, a amplasării acestuia în teren și a realizării măsurilor impuse de avizul de mediu nu sunt evidențiate probleme de mediu.

2.8. Opțiuni ale populației

Comunitatea locală este favorabilă intenției beneficiarului prin demararea documentației pe primărie ca beneficiar , sprijinind demersurile investitorilor interesați în vederea realizării unor locuințe individuale și valorificarea resurselor locale și forța de muncă disponibilă , în condițiile protejării mediului natural.

Punctul de vedere al elaboratorului prezentului PUZ este de asemenea favorabil solicitării beneficiarului, considerând iminentă intenția acestuia .

CAPITOLUL 3 - PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Ridicarea topografică a terenului studiat , scară 1: 1000 , cu cote și curbe de nivel , arată că terenul prezintă o pantă pe direcția N-S , diferența de nivel fiind de 9 – 12 m

3.2. Prevederi ale P.U.G

Din punct de vedere al încadrării amplasamentului în documentațiile aprobate, terenul este situat în intravilanul localității în UTR I56 -zonă locuințe și funcțiuni complementare și zonă cai de comunicații rutiere .

-Regim maxim de înălțime P+1, în mod excepțional P+2

POT maxim conform RGU 35%

CUT maxim -1.10

-retrageri de la aliniament 3-5m pentru **profil 4-4** și 3 m pentru **profil a-a** .

-retrageri laterale și posterioare minim 2m-servitute de vedere, respectiv 0,9m pentru fațade fără ferestre

-retrageri între 2 construcții amplasate pe același lot minim 3m

3.3. Valorificarea cadrului natural

Amplasarea constructiilor dorite nu va conduce la schimbarea destinației terenului din zonele învecinate, acestea fiind utilizate în continuare conform reglementarilor actuale.

În absența unor emisii de poluanți din procesele tehnologice desfășurate pe amplasament, posibilitatea dezvoltării oricăror culturi agricole pe terenurile învecinate nu va fi afectată.

3.4. Modernizarea circulației

Circulația adusă de investiția ce urmează a se materializa nu aduce valori de trafic substantial superioare, urmand a se realiza prin trama de drumuri existent.

Accesul se face din DC 147 , în incinta urmand a se realiza o circulație carosabilă , ce va deservii loturile propuse , careia i se atribuie **profilul a-a** compus din parte carosabilă cu lățimea de 6 m și 2 x trotuar cu lățimea de 1 m .

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

Propuneri urbanistice - Prin prezentul PUZ terenul în suprafața de 2700 mp se parcelează în 5 loturi conform actelor de proprietate .

Se propune ca terenul studiat să aparțină unui nou **UTR I56 a** cu următoarea zonare funcțională:

- Zona locuințe și funcțiuni complementare cu indicatori urbanistici maximi:
POT = 35%, CUT = 1,1 , Rhmax = P+2, Rh max=12m, Rhcornisa=10m
- retragere de la aliniament 3m
- retrageri laterale și posterioare 2m
- retrageri între 2 construcții amplasate pe același teren minim 3m
- zona cai de comunicații

3.6. Circulația terenurilor

Drumul propus în incinta se va ceda către domeniul public local .

Suprafața teren	11005 mp	100 %
Suprafața construită	3090 mp	28 %
Suprafața alei carosabile și pietonale	5714 mp	52 %
Spații verzi	2201 mp	20 %

CAPITOLUL 4 – ASIGURAREA UTILITĂȚILOR

Pentru realizarea investiției vor fi asigurate următoarele utilități:

- a) Energia electrică – racord la rețeaua existentă la Ds 9 , Str. URSOI
- b) Alimentarea cu apă. racord la rețeaua existentă la Ds 9 , Str. URSOI
- c) Gaze naturale. – racord la rețeaua existentă la Ds 9 , Str. URSOI
- d) Salubritate. Gunoiul menajer va fi colectat selectiv și transportat pe baza de contract de către firma de salubritate locală.
- e) Canalizarea a va fi asigurată în regie proprie cu fosa septică vidanjabilă în prima etapă și prin racordare la rețeaua localității după realizarea acesteia .
- f) Incalzirea locuințelor, precum și a apei se va face cu centrala pe gaze naturale. Se vor putea folosi și panouri solare.

COSTURI AFERENTE INVESTIȚIEI

Costurile aferente investiției de bază, a platformelor de întâlnire și a rețelilor necesare vor fi suportate în întregime de investitori.

IMPACTUL ASUPRA FACTORILOR DE MEDIU

Lucrările propuse nu vor afecta factorii de mediu

La alegerea amplasamentului propus pentru realizarea investitiei s-a avut în vedere următoarele criterii:

- situarea în zona de locuinte si limitrof acesteia
- existenta in apropiere a posibilitatii de racordare la retele edilitare
- existența unei infrastructuri rutiere;

CONCLUZII/ MASURI IN CONTINUARE

Dupa aprobarea PUZ se vor obtine avizele specifice DTAC pentru fiecare obiectiv in partesi se va obtine autorizatia de construire.

Î N T O C M I T
Arh. BOGDAN GEORGESCU