

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 : **EXTINDERE INTRAVILAN (1821 mp) PENTRU „ZONĂ LOCUINȚE” ȘI „ZONĂ CĂI DE COMUNICAȚIE RUTIERĂ”** (Sstud = 2152 mp)
- Amplasament : comuna (sat) **TÂRGȘORU VECHI** (T 47, A 252/2; NC 25823)  
DC 105, drum (parțial NC 24772)
- Faza proiectare : **PLAN URBANISTIC ZONAL și REGULAMENT LOCAL**
- Inițiator : **COMUNA TÂRGȘORU VECHI**, repr. primar Drăgan Nicolae
- Proiectant : **SC ARHIZANE PLAN SRL**
- Proiect nr. / data : **32 / iulie 2023**

#### 1.2. Obiectul PUZ

Prezenta documentație are ca obiect propunerea de extindere intravilan pentru „zonă locuințe” și „zonă căi de comunicație rutieră” pentru amplasarea unei locuințe unifamiliale și amenajare acces.

#### Notă f. importantă

Prin prezenta documentație se rezolvă un caz social (familie mono parentală, cu mulți copii și posibilități materiale limitate) și se întocmește având ca inițiator comuna Târgșoru Vechi, conform Protocolului de colaborare înregistrat cu nr. 11188/07/07.2023 încheiat cu dna. Constantin Luminița în calitate de beneficiar (văduvă, și mamă a 5 copii minori)

Terenul studiat (**2152 mp**) este situat în intravilan și extravilan și se compune din :

NC / folosința	Intravilan *	Extravilan	Total
	mp	mp	mp
- NC 25823 (T47, A 252/2)	-	1500	1500 <sup>1</sup>
- DC 105 (drum)	168	206	374 <sup>2</sup>
- NC 24772 (T 47, parc. 268), aferent drum	114	-	114 <sup>2</sup>
- aferent drum	49	115	164 <sup>2</sup>
Total studiat	331	1821	2152

<sup>1</sup> proprietatea numiților Constantin Luminița, Constantin Luca, Constantin Aurel-Emanuel, Constantin Anisia-Ștefania Beatris, Constantin Sofia Ines și Constantin Maria Luminița, conform Contractului de vânzare - cumpărare nr. 1475/19.04.2013 autentificat de NP Neculae Aurelian și Certificatului de moștenitor nr. 104 din 12.04.2023 autentificat de NP Aida Constantin și ECFI eliberat de BCPI Ploiești

<sup>2</sup> domeniu public local comunei, conform HGR nr. 1359/2001, cu modificările și completările ulterioare  
\* în UTR nr. 27

### **1.3. Surse documentare**

- Acte de proprietate – piese scrise și desenate
- Suport topografic pentru PUZ, vizat de OCPI Ph. (SC HEVECO SRL)
- PUG + RLU com. Târgșoru Vechi, aprobat prin HCL nr. 118/24.11.2015
- CU nr. 193/23.10.2023 eliberat de primăria comunei Târgșoru Vechi, cu avizul CJPh (valabil 24 luni)
- Studiul geotehnic, verificat Af
- Studiul pedologic (OSPA Prahova) • Aviz ANIF Prahova • Aviz MADR
- Informații din avizele administratorilor de conducte și rețele
- Avizul AACR

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

### **ANALIZA MULTICRITERIAL INTEGRATĂ**

#### **2.1. Evoluția zonei**

Zona în care este situat amplasamentul a fost introdusă în intravilan în anul 2012 printr-un PUZ inițiat de autoritățile locale și preluat ca atare în PUG aprobat în 2015.

Urmare acestui demers urbanistic, facilităților de acces nemijlocit și echipării tehnico - edilitare cvasi complete (energie electrică, apă, gaze, telefonie), în zonă s-au edificat numeroase unități de locuit și anexe aferente acestora.

Aspectul general al localităților componente este deosebit de îngrijit : străzi asfaltate, trotuare și șanțuri dalate, instituții publice corespunzătoare, etc

#### **2.2. Încadrarea în localitate**

- Amplasamentul este situat în extremitatea sudică a satului reședință de comună Târgșoru Vechi, cu acces direct la DC 105 – drum care asigură legătura între DJ 129 și DN1A.

Vecinătățile parcelei (NC 25823) pe care se vor executa lucrările de construcții :

- la NV : drum (intravilan); L = 83,65 m
- la NE : izlaz comunal (extravilan); L = 18,01 m
- la SE : NC 25898 (arabil, extravilan); L = 83,65 m
- la SV : teren aferent DC 105 (extravilan); L = 18,01 m

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

Comuna Târgșoru Vechi este situată în Câmpia piemontană a Ploieștilor, la altitudini între 180 și 250 m. Clima : temperat continentală, de câmpie, cu precipitații în valori normale. Vânturile predominante bat din sectorul NE și SV. Adâncimea maximă de îngheț : 0,85 m.

Nivelul pânzei freatice variază între 6 m adâncime (în zona satelor Târgșoru Vechi, Stăncești și Zahanaua) și peste 25 m adâncime (în dreptul satului Strejnic), acviferul fiind nepotabil.

Din punct de vedere seismic, în conformitatea cu zonarea teritoriului României amplasamentul se caracterizează printr-o perioadă de colț  $T_c = 1,0$  sec. Valoarea de vârf a accelerației terenului pentru cutremure având IMR = 100 ani :  $a_g = 0,28$  g.

Studiul geotehnic estimează terenul ca fiind bun de fundare și „fără risc geotehnic” . Amplasamentul studiat prezintă o suprafață plană, fără denivelări (teren arabil).

## **2.4. Circulația**

Parcela studiată are acces direct la DC 105, la cca 400 m distanță de punctul de origine al acestuia din DN 1A (în dreptul km 56 + 750 dr.), precum și la un drum necadastrat.

- DC 105 (care asigură legătura între DJ 129 și DN 1A) prezintă profilul existent „4 – P” (cca 18,00 m între aliniamente), cu 6,00 m parte carosabilă (asfalt), șanțuri și teren neamenajat pe părți.

Din evidențele cadastrale se constată că - pentru lărgirea DC 105 conform profilelor stabilite prin documentațiile urbanistice aprobate -, în partea de intravilan s-au efectuat dezmembrări de terenuri de-a lungul acestuia, urmând ca aceste operațiuni să se continue în cazul extinderilor vetrei satului.

- Drumul local prezintă un profil de „5 – 5” (8,00 m între aliniamente) cu 6,00 m parte carosabilă.

## **2.5. Ocuparea terenurilor**

Categoria de folosință a terenurilor ce fac obiectul PUZ este : „arabil și drum”.

**BILANȚ TERITORIAL EXISTENT - TEREN STUDIAT – pe categorii de folosință :**

Folosința	intravilan	extravilan	total
- arabil	-	1500	1500
- drum (total)	331	321	652
Total studiat	331	1821	2152

## **2.6. Echiparea edilitară**

Pe DC 105 sunt rețele de energie electrică, apă, gaze și telefonie.

Conform PUG, în zonă sunt conducte magistrale de gaze (TRANSGAZ) și conducte transport gazolină (CONPET) a căror zonă de protecție tehnică afectează parțial parcela studiată.

## **2.7. Probleme de mediu**

În zonă nu există construcții cu valoare de patrimoniu sau situri arheologice înscrise în LMI / 2015 sau în RAN, care să necesite măsurile de protecție prevăzute de legislația în domeniu.

## **2.8. Disfuncționalități**

- situarea terenului în extravilan și în circuitul agricol
- situarea parțială a terenului în zona de protecție a conductelor magistrale de gaze (TRANSGAZ) și a conductei de transport gazolină (CONPET)
- situarea în zona III de servitute aeronautică a Aerodromului Gh. Valentin Bibescu din Stejnicu

## **2.9. Opțiuni ale populației**

Comunitatea locală este de acord cu extinderea intravilanului în această zonă, demers urbanistic prin care se rezolvă un caz social : construirea unei locuințe pentru o familie monoparentală (mamă văduvă cu 5 copii minori), fapt pentru care – autoritățile locale inițiază prezenta documentație.

Punctul de vedere al elaboratorului PUZ este de asemenea favorabil solicitării, fapt ce va contribui la valorificarea potențialului zonei, prin definitivarea mobilării urbanistice, modernizarea infrastructurii și echiparea cu utilități, cu condiția asigurării parametrilor moderni de echipare tehnico - edilitară și a unui mediu adecvat acestei noi funcțiuni.

## **2.10. Concluziile analizei multicriterial integrate**

- Amplasamentul este situat în extremitatea sudică a satului reședință de comună Târgșoru Vechi și are acces direct la DC 105 (drum care asigură legătura între DJ 129 și DN1A), precum și la un drum necadastrat
- Conform PUG aprobat (2015), terenul studiat (2152 mp) este situat parțial în :
  - intravilan (331 mp) în UTR nr. 27 (rezidențial), „zona căi de comunicații rutiere” – „Ccr”
  - extravilan (1821 mp), din care :
    - 1500 mp în „zona terenuri agricole” – „TA”
    - 321 mp în „zona terenuri ocupate de căi de comunicație” – „TC”
- Pe DC 105 sunt rețele de energie electrică, apă, gaze și telefonie.
- Terenul este situat parțial în zona de protecție tehnică a conductelor magistrale de gaze și de transport produse petroliere (gazolină) aparținând TRANSGAZ și, respectiv CONPET
- Studiul geotehnic estimează teritoriul studiat ca fiind „bun de fundare”, putând fi construit în bune condiții, cu respectarea recomandărilor
  - Categoria de folosință a terenului studiat este „arabil” (1500 mp) și „drum” (total 652 mp)
  - Studiul pedologic încadrează terenul arabil în clasa de fertilitate
  - Principalele disfuncționalități constau în
    - situarea parțială a terenului în culoarul de protecție tehnică a conductei magistrale de gaze și respectiv, a conductei de transport gazolină, ceea ce limitează drastic edificabilul parcelei studiate
    - situarea terenului în zona III de servitute aeronautică aferentă aerodromului Strejnicu
    - rezolvarea situației juridice a terenului (poziție incertă datorită lipsei planului parcelar)
- Pe acest teren se dorește amplasarea - de către o familie monoparentală (văduvă cu 5 copii minori) cu posibilități materiale limitate – a unei locuințe și a construcțiilor anexe complementare locuirii.

## **CAPITOLUL 3 – PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ**

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

- Ridicarea topografică sc. 1 : 500 pt. faza PUZ (SC HEVECO SRL) vizată de OCPI Ph. a determinat cunoașterea precisă a planimetriei, precum și a vecinătăților imediate
- Studiul geotehnic concluzionează pozitiv teritoriul studiat, ca fiind „bun de fundare”, putând fi construit în bune condiții, cu respectarea recomandărilor

- Studiul pedologic încadrează terenul arabil extravilan în clasa de fertilitate

### **3.2. Prevederi din PUG aprobat**

- ▶ Conform PUG aprobat (2015), terenul studiat (2152 mp) este situat parțial în :

- intravilan (331 mp), în Trup nr. 27 (predominant rezidențial), în „zona căi de comunicații” – „Cc”, subzona „căi de comunicații rutiere și construcții aferente” – „Ccr”
- extravilan (1821 mp), din care :
  - 1500 mp în „zona terenuri agricole” – „TA”
  - 321 mp în „zona terenuri ocupate de căi de comunicație” – „TC”

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

Destinația urbanistică	intravilan *	extravilan	total
• zona căi de comunicații – „Cc”, subzona „căi de comunicații rutiere și construcții aferente” – „Ccr”	331	-	331
• zona terenuri ocupate de căi de comunicație – „TC”	-	321	321
• zona terenuri agricole – „TA”	-	1500	1500
Total studiat	331	1821	2152

\* în UTR nr. 27

### ► Profile drumuri :

• pentru DC 105 (intravilan/extravilan) se aplică profil „4 – P” (14,00 m între aliniamente) :

- 7,00 m : parte carosabilă
- 2 x 0,50 m : acostament
- 2 x 0,50 m : șanț
- 2 x 1,00 m : spațiu verde
- 2 x 1,50 m : trotuar

Retrageri : 10,00 – 12,00 m / ax, respectiv 3,00 – 5,00 m / aliniament

• pentru drum secundar se aplică profil „5 – 5” preluat din PUZ, notat cu nr. „ 22” în PUG (5,00 m între aliniamente) :

- 4,10 m : parte carosabilă
- 2 x 0,45 m : șanț

Retrageri (pe partea stângă) : 4,50 m / ax, respectiv 2,00 m / aliniament

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

• Amplasamentul este situat în zona de câmpie și nu se caracterizează prin prezența unor elemente ale cadrului natural care să fie puse în valoare prin amenajări urbanistice sau peisagistice.

• După definitivarea procesului de edificare a construcțiilor și anexelor aferente și având în vedere condițiile climatice, în cadrul incintei se vor amenaja spații verzi decorative și plantații de protecție (față de fenomene atmosferice - însorire excesivă, temperaturi extreme, curenți reci, viscol, etc).

• Construcțiile proiectate se vor realiza – ca volumetrie și aspect – în acord cu arhitectura tradițională specifică zonei, cu utilizarea materialelor locale de construcție (lemn, piatră).

• Propunerile de ocupare a terenului, de amplasare și de realizare a clădirilor și a spațiilor verzi sunt adaptate condițiilor impuse de administratorii conductelor care afectează parțial parcela studiată.

### **3.4. Modernizarea circulației**

► Accesul la parcela studiată se va face direct din DC 105, propus a fi amenajat - în funcție de limitele cadastrale – conform profilului **propus „4’ – P”** (18,00 m între aliniamente) :

- 7,00 m : parte carosabilă
- 2 x 0,50 m : acostament
- 2 x 0,50 m : șanț
- 2 x 1,00 m : spațiu verde
- 2 x 2,00 m : pistă biciclete
- 2 x 1,50 m : trotuar

Retrageri : 12,00 m / ax, respectiv 3,00 m / aliniament

► Drumul necadastrat de pe latura de NV a parcelei, va fi amenajat de asemenea în funcție de limitele cadastrale existente, conform **profil propus „5’ – 5”** (8,00 m între aliniamente) :

- 6,00 m : parte carosabilă
- 2 x 1,00 m : trotuar

Retrageri :

- 7,00 m / ax, respectiv 2,00 m / aliniament, pe partea stângă
- 6,00 m / ax, respectiv 3,00 m / aliniament, pe partea dreaptă (a parcelei studiate)

**Notă :**

- Pentru modernizarea drumurilor menționate conform profilelor propuse nu este necesară cedare de teren din partea riveranilor.
- În incintă se vor amenaja 1 – 2 locuri de parcare
- Propunerile urbanistice au avut în vedere rezolvarea următoarelor aspecte :
  - definirea unui nou UTR
  - zonarea funcțională
  - indicatorii urbanistici maximali admiși (POT, CUT, regim de înălțime)
  - soluția de circulație, profil drum
  - aliniamente, regim aliniere, edificabil
  - volumetrie, aspect arhitectural
  - asigurarea utilităților și a spațiilor verzi

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

Pe acest teren, se intenționează amplasarea unei locuințe familiale și a anexelor gospodărești complementare funcțiunii de locuire (ex. : garaj/copertină auto, magazie, solar, etc), precum și a căilor de circulație interioară (alei, loc parcare) și utilităților necesare, împrejmuire, organizare de șantier, etc.

În acest scop se propun următoarele intervenții urbanistice :

▶ extindere intravilan (1821 mp), din care :

• 1500 mp pentru „**zonă locuințe și dotări complementare**” – „L”, sbz. „**locuințe individuale**” – „Li”, cu aplicarea indicatorilor urbanistici maximali stabiliți prin PUG aprobat pentru UTR nr. 27 (la care se propune atașarea parcelei studiate), respectiv :

- POT = 35%
- CUT = 1,05
- Rh = P+2 (Hmax cornișă = 9 m; Hmax coamă = 12 m), măsurați de la CTA;

**Notă :** se admit subsoluri/demisoluri, funcție de concluziile studiului geotehnic

• 321 mp pentru „**zonă căi de comunicații**” – „Cc”, sbz. „**căi de comunicații rutiere și construcții aferente**” – „Ccr”

▶ **Accesul** în incintă se va realiza direct din DC 105, amenajat conform **profil propus „4' – P”**

Pentru detalii suplimentare se va consulta Pct. 3.4. – Modernizarea circulației din Memoriu.

▶ **Regimul de construire** : izolat

▶ **Retragerea construcțiilor față de drumuri** :

- 12,00 m / ax DC 105, respectiv 3,00 m / aliniament (profil propus „4' – P”)
- 7,00 m / ax drum local, respectiv 3,00 m / aliniament (profil propus „5' – 5' ”

▶ **Retragerea construcțiilor față de celelalte laturi al parcelei** (edificabil) :

- 2,00 m / latura de SE
- funcție de condițiile din avizul TRANSGAZ (față de latura de NE)

▶ **Spații verzi** : 20 mp/locuitor (cf. Legii nr. 24/2007)

▶ Terenul studiat va aparține unui nou UTR și anume **UTR nr. 27.1**

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

Destinația turistică	intravilan *	extravilan	total
• zona locuințe și dotări complementare-„L”, sbz. locuințe individuale - „Li”	1500	-	1500
• zona căi de comunicații – „Cc”, subzona căi de comunicații rutiere și construcții aferente – „Ccr”	652	-	652
Total studiat	2152	-	2152

\* în UTR nr. 27.1

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

Destinația urbanistică Zona / subzona funcțională	E X I S T E N T			P R O P U S		
	intrav. <sup>1</sup>	extrav.	total	intrav. <sup>2</sup>	extrav.	total
	mp	mp	mp	mp	mp	mp
• zona locuințe și dotări complementare – „L”, sbz. locuințe individuale – „Li”	-	-	-	1500	-	1500
• zona căi de comunicații – „Cc”, subzona căi de comunicații rutiere și construcții aferente – „Ccr”	331	-	331	652	-	652
• zona terenuri ocupate de căi de comunicație – „TC”	-	321	321	-	-	-
• zona terenuri agricole – „TA”	-	1500	1500	-	-	-
<b>Total studiat</b>	<b>331</b>	<b>1821</b>	<b>2152</b>	<b>2152</b>	<b>-</b>	<b>2152</b>

<sup>1</sup> în UTR nr. 27

<sup>2</sup> în UTR nr. 27.1

### BILANȚ TERITORIAL – posibilități de ocupare a incintei (informativ) :

TOTAL INCINTĂ „Li”	mp	%
	1500	100
- clădiri (maxim)	525	35
- circulații	300	20
- spații verzi (grădina flori, legume)	675	45

#### **3.6. Dezvoltarea echipării edilitare**

- alimentarea cu energie electrică, apă și gaze : racordare directă / extindere rețelele existente
- evacuarea apelor uzate :
  - bazin etanș vidanjabil - etapa I
  - racordare la rețeaua publică de canalizare – etapa II
- asigurarea agentului termic :
  - sobe / CT individuale (gaze);
  - surse de energie regenerabilă (panouri fotovoltaice, mini eoliene, pompe căldură aer-apă)
- evacuarea deșeurilor menajere : contract cu firma de salubritate

#### **3.7. Protecția mediului**

- Având în vedere destinația urbanistică propusă pentru zona studiată, noul obiectiv (locuință și funcțiuni complementare acesteia) nu este de natură să afecteze mediul natural și construit
- Nu au fost evidențiate riscuri naturale și elemente din sistemul căilor de comunicații care să prezinte riscuri pentru obiectivul proiectat.
- În zonă, nu s-au semnalat monumente de arhitectură sau situri arheologice înscrise în LMI din 2015 sau Registrul Arheologic Național (RAN).

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

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

- terenuri proprietate publică de interes local (drumuri)
- proprietate privată de interes local (izlaz comunal)
- terenuri proprietate a persoanelor fizice / juridice

#### 4.1. Concluzii

- Prin Planul Urbanistic Zonal analizează posibilitatea amplasării unei locuințe și a anexelor aferente pe o parcelă situată adiacent intravilanului actual al satului Târgșoru Vechi, cu respectarea condițiilor impuse de administratorii conductelor din zonă (TRANSGAZ, respectiv CONPET) și a AACR
- 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 Prahova
- Aprobarea PUZ prin Hotărâre a Consiliului Local al comunei TÂRGȘORU VECHI
- Întocmirea documentațiilor tehnice de specialitate, obținerea avizelor/acordurilor necesare și a autorizației de construire pentru realizarea infrastructurii aferente (alei, rețele)

#### Note importante :

• După aprobarea PUZ-ului și în vederea realizării locuinței și a anexelor propuse, proprietarii de drept ai terenului vor solicita Primăriei comunei Târgșoru Vechi emiterea unui alt certificat de urbanism, document în care vor fi înscrise reglementările din prezenta documentație urbanistică și menționate avizele specifice necesare construirii unui astfel de obiectiv.

• Toate costurile privind lucrările propuse (construcții, infrastructură, amenajări), inclusiv cele legate de proiectare (urbanism, arhitectură, avizare, aprobare) vor fi suportate exclusiv de către investitorul interesat, conform Protocolului de colaborare încheiat între părți.

Întocmit,  
arh. Andreea Aluchi

