

MEMORIU TEHNIC

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere a documentatiei

Denumirea lucrarii	S.O. - INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN PENTRU ZONA INSTITUTII SI SERVICII TURISTICE SI ZONA CAI DE COMUNICATII RUTIERE, in vederea amplasarii unei pensiuni agroturistice/club ecvestru
Amplasament	Jud. Prahova, Com. Predeal Sarari, T1, parcela Ps 8/3 – extravilan, nr. cad. 20418
Beneficiari/ Finantatori	SIMION STEFAN cu domiciliul in Mun. Bucuresti, sector 1, str. Piatra Morii, Nr. 8
Proiectant general	S.C. ARBY PROIECT S.R.L. Punct de lucru in Mun. Ploiesti, str. Trei Ierarhi, nr.2, et. 2
Proiectant de specialitate	STUDIO MIRA DESIGN S.R.L. Punct de lucru in Mun. Ploiesti, str. Podul Inalt, nr. 3A, bl. 138B1, et. 2, ap. 9, Tel. 0741221238
Data elaborarii	Noiembrie 2022

1.2. Obiectul studiului

- **Solicitari ale temei-program**

Prezenta documentatie a fost intocmita pentru a raspunde solicitarilor beneficiarului privind folosirea eficienta a terenului proprietatea sa, in concordanta cu interesul public zonal, teren situat in Jud. Prahova, Com. Predeal Sarari, T1, parcela Ps 8/3 – extravilan, nr. Cad. 20418.

Zona studiată cuprinde:

- terenul care a generat studiul, cu nr.cad. 20418 – proprietatea beneficiarului Simion Stefan, situat in extravilanul Com. Predeal Sarari, cu o suprafata de 46193mp, avand categoria de folosinta: partial pasune si partial padure;
- domeniul public – drum de exploatare in extravilan – DL Tulburea, in suprafata de 2587mp.

Se propune reglementarea urbanistica a terenului care a generat studiul astfel:

- Introducerea in intravilan a unei suprafete de 10175mp si schimbarea partiala a destinatiei functionale a terenului din zona TA – terenuri agricole in zona IS – institutii si servicii;

- stabilirea edificabilului maxim;

- stabilirea indicatorilor urbanistici POT si CUT, specifici zonei IS - institutii si servicii;

Documentatia rezolva problemele functionale, de circulatie, situatia juridica si echiparea cu utilitati tehnico-edilitare ale amplasamentului.

- **Prevederi ale programului de dezvoltare a localitatii, pentru zona studiată**

Studiile prospective de evolutie economica, demografie, mobilitate, infrastructura si urbanism au evaluat instrumentele prin care sectorul public si cel privat sprijina promovarea si dezvoltarea economica a comunei, in context local si regional.

Strategia de dezvoltare locala a comunei Predeal-Sarari, document de importanta locala, sprijina dezvoltarea turistica si agroturistica a comunei, avand printre obiectivele specifice cresterea atractivitatii turistice si dezvoltarea serviciilor turistice in comuna si implicit sustinerea construirii unor astfel de obiective turistice la nivel local.

1.3. Surse documentare

- **Lista studiilor si proiectelor elaborate anterior PUZ**
- Planului Urbanistic General si R.L.U. al com. Predeal Sarari;
- Ridicare topografica;
- Cercetarea pe teren a teritoriului studiat;
- Documentatii de urbanism aprobate in zona:

2. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1. Evolutia zonei

- Accesibilitatea buna a amplasamentului si localizarea zonei in extravilanul com. Predeal Sarari, intr-o zona adecvata dezvoltarii agroturistice;
- Zona amplasamentului studiat beneficiaza de accesibilitate buna, introducerea in intravilan fiind considerata oportuna, data fiind pozitionarea intre doua trupuri de intravilan; trup 1 (UTR 7) si trup 4 (UTR 13) al comunei;
- Modul de integrare a investitiei in zona se va realiza fara a produce disfunctionalitati la nivelul destinatiei functionale existente, investitia propusa neavand impact negativ asupra vecinatatilor.

2.2. Incadrarea in localitate

- **Pozitia zonei fata de intravilanul localitatii**

Terenul care a generat prezentul studiu este localizat in extravilanul com. Predeal Sarari, T1, parcela Ps 8/3, nr. Cad. 20418.

Se invecineaza cu :

nord	limita administrativa com. Predeal Sarari – com. Drajna Tarla 1, Parcela Lv 8
sud	Domeniul public – drum de exploatare in extravilan – DL Tulburea
est	nr. cadastral 20349 Proprietar: Radulescu Robert Mihael
vest	Tarla 1 , parcela Pd 2 – M.D. Gaftoiescu Ion Tarla 1, parcela Ps 8/4 – M.D. Predeleanu Constantin

Conform P.U.G., imobilul studiat este situat in extravilanul com. Predeal Sarari, in zona functionala TF- terenuri forestiere si TA – terenuri agricole, pentru care nu sunt stabiliti indicatori urbanistici.

- **Relationarea zonei cu localitatea, sub aspectul pozitiei, accesibilitatii, cooperarii in domeniul edilitare, institutii de interes general etc.**

Zona studiata se afla in extravilanul com. Predeal Sarari. Zona este in curs de dezvoltare, data fiind localizarea in vecinatatea a trei noi trupuri intravilan, reglementate ca zone functionale IS – institutii si servicii.

2.3. Elemente ale cadrului natural

Amplasamentul ce face obiectul prezentului studiu este reprezentat de o suprafata relativ plana in zona de sud si de o declivitate mai accentuata spre limita de nord, asa cum reiese din ridicarea topografica atasata documentatiei.

2.4. Circulatia

Accesul se realizeaza din drum local DL Tulburea, in prezent drum de exploatare in extravilan, ce invecineaza amplasamentul la sud.

In prezent, platforma drumului local are in profil transversal o banda de circulatie pe sens, cu acostamente variabile, dar este reglementat cf. PUG com. Predeal Sarari cu o banda de circulatie pe sens (carosabil cu latimea de 2.75m/sens), acostamente stanga-dreapta (0.50m) si rigole carosabile de o parte si de alta a drumului (1.00m); regim de aliniere reglementat - 5.00m de la aliniament.

Circulatia auto in zona se desfasoara in conditii bune, datorita faptului ca profilul drumului respecta prevederile minime din normative, iar starea fizica actuala este buna.

Circulatia pietonala este deficitara, nefiind amenajate circulatii pietonale continue in zona amplasamentului.

2.5. Ocuparea terenurilor

- **Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studiata**

Zona studiata are destinatia functionala TF – terenuri forestiere, TA – terenuri agricole, respectiv TC – terenuri ocupate de cai de comunicatie.

- **Relationari intre functiuni**

Conform P.U.G. com. Predeal Sarari, zona studiata este in extravilan – categorie de folosinta: partial pasune si partial padure, vecinatarile avand aceleasi categorii de folosinta: pasune/ padure.

- **Gradul de ocupare a zonei cu fond construit**

Imobilul studiat se afla in extravilanul com. Predeal Sarari, in zona functionala TF-terenuri forestiere si TA – terenuri agricole, pentru care nu sunt stabiliti indicatori urbanistici.

Pe terenul care a generat prezentul studiu nu exista constructii.

- **Aspecte calitative ale fondului construit**

Terenurile din imediata vecinatate a zonei studiate sunt libere de constructii.

- **Asigurarea cu servicii a zonei, in corelare cu zonele vecine**

Zona studiata beneficiaza de echipare edilitara.

- **Asigurarea cu spatii verzi**

In zona studiata predomina vegetatia dezvoltata spontan; nu sunt prezente spatiile verzi amenajate corespunzator.

- **Existenta unor riscuri naturale in zona studiata sau in zonele vecine**

Din studiile de fundamentare reiese faptul ca zona nu este predispusa unor fenomene sau actiuni care sa impiedice construirea.

In urmatoarele faze de studiu, se va elabora studiu geotehnic pentru detalierea tipului de sol si interceptarea apelor subterane, care va stabili conditiile ce trebuie indeplinite la momentul construirii.

- **Principalele disfunctionalitati**

- terenul se afla in extravilanul com. Predeal Sarari, in zona functionala TF – terenuri forestiere si TA – terenuri agricole, ceea ce impiedica realizarea investitiei propuse.

2.6. Echipare edilitara

- **Stadiul echiparii edilitare a zonei, in corelare cu infrastructura localitatii**

Terenurile studiate beneficiaza de echipare edilitara: alimentare cu energie electrica.

2.7. Probleme de mediu

In prezent pe teritoriul analizat in cadrul prezentului P.U.Z. nu sunt factori de poluare.

Dezvoltarea obiectivului creeaza premise pentru protectia mediului cu conditia respectarii prevederilor din avizele ce vor fi solicitate, referitoare la realizarea sistemului de canalizare menajera si pluviala, precum si colectarea si evacuarea deseurilor.

2.8. Optiuni ale populatiei

Dorinta beneficiarului, precum si punctele de vedere ale factorilor interesati cu privire la reglementarea zonei din punct de vedere al fondului construit este:

- schimbarea destinatiei functionale a terenului pentru zona institutii si servicii turistice si zona cai de comunicatii rutiere in vederea amplasarii unei pensiuni agroturistice/ club ecvestru;
- stabilirea indicatorilor urbanistici POT / CUT ;
- rezolvarea echiparii edilitare corespunzatoare functiunii propuse.

Consultarea publica va evidentia solicitarile cetatenilor si ale proprietarilor terenurilor invecinate de a avea reglementat teritoriul, in conditiile respectarii legislatiei in vigoare.

Documentatia prezenta isi propune :

- Analizarea situatiei existente pe teren la data intocmirii prezentei documentatii, coreland conditiile particulare generate de amplasament si de vecinatatile existente, cu cerintele functionale ale datelor de tema solicitate de beneficiar;
- integrarea functiunii propuse in cadrul zonei functionale propuse, a conditiilor generale de realizare pe teren a constructiei propuse.
- Identificarea posibilitatilor de asigurare a echiparii edilitare adecvate.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

In ceea ce priveste stabilitatea terenului, la aceasta data, sectorul de teren nu este afectat de fenomene geologice care sa puna in pericol stabilitatea obiectivului .

Prin ridicarea topografica se prezinta terenurile studiate ca fiind in mare parte plane; in zona ce se doreste a fi introdusa in intravilan, cota generala este la nivelul drumului.

3.2. Prevederi ale PUG

Conform P.U.G. com. Predeal Sarari, terenul studiat are destinatia functionala **TF- terenuri forestiere, TA - terenuri agricole si TC- terenuri ocupate de cai de comunicatie.**

Prin RLU aferent PUG nu sunt stabiliti urmatorii indicatori urbanistici pentru aceasta zona.

BILANT TERITORIAL - SITUATIA EXISTENTA	SUPRAFATA		%
TF -terenuri forestiere	5657	mp	11.60
TA - terenuri agricole	40351	mp	82.72
TC – terenuri ocupate de cai de comunicatie	2772	mp	5.68
ZONA DE STUDIU	48780	mp	100.00

Conform P.U.G. com. Predeal Sarari, profilul aprobat pentru **drumuri de exploatare situate in extravilan**, este:

- Parte carosabila 2 x 2.75m;
- Acostament 2 x 0.50m;
- Rigola carosabila 2 x 1.00m;
- Ampriza drumului, conform profilului 8-8 este de 9.00m.

Regimul de aliniere al constructiilor este de minim 5m de la aliniament.

In prezent, drumul de exploatare – DL Tulburea are o banda de circulatie pe sens, cu acostamente variabile. Ampriza drumului existent este variabila; min. 5.30m – max. 10.80m.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Valorificarea amplasamentelor, asigurarea unor legaturi pietonale si carosabile directe si usoare a obiectivului cu restul comunei, o functionare optima a intregului ansamblu si o incadrare a acestuia in structura zonei au fost factorii de baza ce au determinat investitia propusa.

Amplasarea obiectivelor in cadrul terenului se va realiza luand in calcul forma terenului, altimetria terenului, amplasarea terenului in raport cu elementele de cadru natural existente pe teren si in vecinatate si de pozitia acestuia fata de caile de circulatie din zona.

3.4. Modernizarea circulatiei

Se propune mentinerea acceselor carosabile existente, cu modernizarea profilului drumului cf. profil aprobat prin PUG com. Predeal Sarari – profil strazi secundare – intravilan, astfel:

- Parte carosabila 2 x 2.75m;
- Acostament 2 x 0.50m;
- Rigola carosabila 1 x 1.00m pe partea dreapta;
- Trotuar 1 x 1.00m pe partea stanga;
- Ampriza drumului, conform profilului 4-4 este de 8.50m.

Regimul de aliniere al constructiilor este de 3m - 5m de la aliniament.

In prezent, drumul de exploatare – DL Tulburea are o banda de circulatie pe sens, cu acostamente variabile. Ampriza drumului existent este variabila; min. 5.30m – max. 10.80m.

Aleile carosabile si accesul vor avea infrastructura specifica de tip carosabila, cu strat de uzura din beton asfaltic, adaptat tipului de trafic din incinta.

Pantele transversale si longitudinale proiectate pe platformele incintei se incadreaza intre 1,0-2,5% si au rolul de a conduce apele de suprafata spre sistemul de colectare a apelor pluviale de pe platformele carosabile.

Zonele destinate parcarilor, numarul si tipul locurilor de parcare si circulatiile carosabile aferente in incinta vor fi definitivare in urma studiului de circulatie ce va fi elaborat in faza PUZ.

3.5. Zonificare functionala - reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici

• **OBIECTIVE NOI SOLICITATE PRIN TEMA PROGRAM**

Se propune ca terenul reglementat sa apartina unui nou UTR (ce se va stabili in faza urmatoare) si un nou trup, **Trup 14** cu urmatoarele reglementari urbanistice:

Din punct de vedere functional destinatia propusa pentru terenul ce urmeaza a fi reglementat va fi:

TF – terenuri forestiere

TA – terenuri agricole

IS – zona institutii si servicii

Conform cerintelor functionale si comenzii beneficiarului, viitoarea zona va cuprinde urmatoarele dotari/ constructii:

- Imobil pensiune agroturistica;
- Amenajare club ecvestru: manej si alte spatii necesare bunei functionari;
- Amenajare parcari;
- Spatii verzi;
- Imprejmuire;
- Platforma depozitare deseuri/ colectare selectiva;
- Utilitati.

IS – zona institutii si servicii

- P.O.T.– procentul de ocupare a terenului se propune a fi maximum 50%
- C.U.T.– coeficientul de utilizarea a terenului se propune a fi de maximum 1.5 ;
- Regimul de inaltime pentru imobile va fi maxim P+2E, Hcoama max +13.00m.
- Regimul de aliniere a constructiilor: min. 3.0m de la aliniament.

Suprafata edificabila maxima se va incadra in retragerile minime:

- 3.0m fata de limita de nord;
- 3.0m fata de limita de est;
- 3.0m fata de limita vest.

Alinierea constructiilor:

- min. 3.0m de la aliniament drum DL Tulburea, conform profil 4-4 aprobat prin PUG.

TC – terenuri ocupate de cai de comunicatie

- P.O.T.– nu este cazul;
- C.U.T.– nu este cazul.

BILANT TERITORIAL	SITUATIA EXISTENTA			REGLEMENTARI URBANISTICE		
	ZONIFICARE FUNCTIONALA	SUPRAFATA	%	SUPRAFATA	%	
TF - terenuri forestiere	5657	mp	11.60	5657	mp	11.60
TA - terenuri agricole	40351	mp	82.72	30176	mp	61.86
TC – terenuri ocupate de cai de comunicatie	2772	mp	5.68	2772	mp	5.68
IS - institutii si servicii	0	mp	0.00	10175	mp	20.86
ZONA DE STUDIU	48780	mp	100.00	48780	mp	100.00

- **FUNCTIONALITATEA, AMPLASAREA SI CONFORMAREA CLADIRILOR**

Zona edificabila permite mai multe scenarii de distribuire a suprafetei maxime construite si va fi detaliata in cadrul PUZ – mobilare orientativa.

- **PRINCIPII DE COMPOZITIE, PENTRU REALIZAREA OBIECTIVELOR NOI**

Prin demersurile initiatorului lucrarii, se va realiza o constructie ce va avea functiunea de pensiune agroturistica si anexe necesare functionarii unui club ecvestru, adecvate contextului arhitectural in dezvoltare.

3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare

- **ALIMENTAREA CU APA RECE**

Alimentarea cu apa rece se va face prin put forat propus. Solutia de alimentare se va alege in functie de avizul de specialitate comparat cu necesarul de apa pentru noua investitie.

- **CANALIZAREA MENAJERA SI CANALIZAREA PLUVIALA**

Canalizarea menajera a obiectivelor se va rezolva prin racord la fosa septica propusa pe terenul ce a generat prezentul studiu.

Apele pluviale vor fi preluate prin sisteme de jgheaburi si burlane apoi infiltrate in spatiul verde prin sistematizarea verticala a terenului.

- **ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICA**

Sursa de baza pentru alimentarea cu energie electrica va fi reseaua de distributie existenta in zona.

Ca alternativa la bransamentul la reseaua existenta, pe invelitoare se vor monta panouri fotovoltaice, asezate pe sine lestate pe invelitoare; acestea vor respecta azimutul si inclinarea necesara, precum si cerintele legate de greutatea ansamblului si de incarcarile suplimentare generate de factorii meteorologici (vant, zapada, chiciura).

- **ENERGIA TERMICA (APA CALDA MENAJERA SI INCALZIRE/CLIMATIZARE)**

Climatizarea se va realiza in regim propriu cu centrala termica - combustibil solid.

3.7. Protectia mediului

Pentru a se evita poluarea mediului ambiant, constructiile viitoare vor respecta conditiile normelor igienico – sanitare in ceea ce priveste evacuarea reziduurilor menajere si a celor rezultate in urma depozitarii si evacuarea deseurilor. Pentru depozitarea acestora se vor asigura loc special de colectare cu pubele.

Evacuarea acestora se va realiza periodic, in baza unui contract de salubritate cu o firma abilitata de a efectua astfel de servicii.

Vor fi respectate normele de igiena privind mediul de viata al populatiei si normele de protectia muncii in vigoare.

- **Organizarea sistemelor de spatii verzi**

In vederea protejarii mediului inconjurator, minimum 25% din suprafata parcelei va fi amenajata ca spatiu verde; spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda sau echipamentele tehnico edilitare vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare 50 mp.

3.8. Obiective de utilitate publica

Obiectivele de utilitate publica vor fi in regim privat si se vor amplasa astfel incat sa raspunda cerintelor utilizatorilor si vor respecta normele specifice. Tipurile de utilizari vor fi detaliate in Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ.

Tipul de proprietate

In teren au fost identificate urmatoarele tipuri de proprietate :

- Proprietate publica* - domeniul public de interes local reprezentat de trama stradala;
- Proprietate privata* - teren proprietate privata a persoanelor fizice.

Circulatia terenurilor

Distanta intre aliniamentele existente nu respecta profilul caracteristic tip 4-4 aprobat in P.U.G. com. Predeal Sarari si propus spre a fi aplicat pe drum local ce deserveste terenul studiat, asadar, aplicarea acestuia necesita cedarea de teren catre domeniul public.

4. CONCLUZII

Propunerile de dezvoltare urbanistica facute prin prezenta documentatie se inscriu in cerintele temei-program.

Pentru administratia publica locala, amplasarea si dezvoltarea zonei, cu impact minim asupra mediului, este mai mult decat benefica atat pentru bugetele locale, cat si pentru comunitate.

Analizand reglementarile enuntate in prezentul studiu, rezulta urmatoarele concluzii:

- investitia propusa se inscrie in cadrul construit actual;
- nu afecteaza caracterul general al zonei ;
- concorda cu tipul celorlalte investitii din zona .

- **CATEGORII DE COSTURI CE SE VOR SUPORTA DE INVESTITORII PRIVATI**

- costurile aferente dezvoltarii retelei de circulatie din incinta proprietate privata persoana fizica in zona studiata .
- costurile aferente extinderilor retelelor edilitare existente catre obiectivul propus.

- **CATEGORII DE COSTURI CE CAD IN SARCINA AUTORITATII PUBLICE LOCALE**

- costurile aferente lucrarilor de investitii pe terenurile aflate in proprietatea publica locala.

- **MASURI IN CONTINUARE**

- Avizarea SO/PUZ in CTATU Ploiesti;
- Aprobarea PUZ prin Hotarare a Consiliului Local al com. Predeal Sarari;
- Intocmirea documentatiilor pentru obtinerea autorizatiei de construire a obiectivelor propuse (cladiri, infrastructura – drum acces, retele si utilitati).

Intocmit,

arh. Mirela Craciun

