



MEMORIU DE PREZENTARE

Denumirea lucrării: **PUZ - EXTINDERE INTRAVILAN PENTRU ZONA LOCUINTE SI DOTARI COMPLEMENTARE SI CAI DE COMUNICATIE (ZONA ST. 18.075 mp)**

Amplasament **Com. VALEA CALUGAREASCA, T.107 A 6344/14, DC 68 – EXTRAVILAN, Jud. Prahova**

Beneficiar: **AXE CAPITAL S.R.L.**

Proiectant: **BIG STUDIO-ARH DESIGN S.R.L.
Arh. BOGDAN GEORGESCU**

1.2. Obiectul documentatiei

Prezenta documentatie - este initiata la dorinta beneficiarului, de a parcela si amplasa pe teren constructii cu functiune de locuinte individuale cu dotari complementare.

Terenul reglementat in suprafata de $S= 15.745$ mp se afla in com. Valea Calugareasca, DC 68, iar accesul se realizeaza din strada precizata.

1.3. Surse documentare

- PUG COMUNA VALEA CALUGAREASCA;
- Ridicare topografică sc. 1:500;
- Deplasari in teren;
- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, cu modificarile si completarile ulterioare;
- O.M.S. 536/1997 ,cu modificarile si completarile ulterioare , privind igiena si sanatatea populatiei;
- Legea nr.18/1991 privind fondul funciar, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare;
- Legea nr.10/1995 privind calitatea in constructii, cu modificarile si completarile ulterioare;
- Legea nr.137/1995 privind protectia mediului, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare;
- Legea nr.107/1996 privind apele, cu modificarile si completarile ulterioare;
- H.G.525/1996 privind Regulamentul general de urbanism, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare.

Documentația se întocmește în conformitate cu prevederile Legii 350 / 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificarile si completarile ulterioare, Legii nr. 50/ 1991, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, precum și în conformitate cu H.G. 525/1996, republicată, cu modificarile si completarile ulterioare , privind Regulamentul

General de Urbanism. Deasemenea s-a avut în vedere REGLEMENTAREA TEHNICĂ – GHID PRIVIND METODOLOGIA DE ELABORARE ȘI CONȚINUTUL – CADRU AL PLANULUI URBANISTIC ZONAL – indicativ GM – 010 – 2000 aprobat cu ordinul MLPAT nr. 176 / N / 16 august 2000.

CAPITOLUL 2 – STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

Tendința de dezvoltare a zonei este de realizare de locuințe individuale.

În zona sunt spații destinate tot locuințelor individuale și spațiilor verzi, respectiv se află un teren de fotbal, aflându-se alături și căminul cultural.

Terenul studiat în suprafața de 18.075 mp pentru care s-a demarat documentația este proprietatea:

- **NC 21768** - (S = 7.873 mp) – aparține AXE CAPITAL S.R.L. în conformitate cu contractul de vânzare-cumpărare autentificat cu nr. 131 / 01.03.2023, emis de Notar Public Surugiu Adela și cu extrasul de carte funciara anexat, teren aflat în extravilanul Comunei Valea Calugareasca.

- **NC 21769** - (S = 7.872 mp) – aparține AXE CAPITAL S.R.L. în conformitate cu contractul de vânzare-cumpărare autentificat cu nr. 131 / 01.03.2023, emis de Notar Public Surugiu Adela și cu extrasul de carte funciara anexat, teren aflat în extravilanul Comunei Valea Calugareasca.

- **N.C. 23992** (DC 68) – (S = 2.330 mp) aparține domeniului public al comunei Valea Calugareasca.

Suprafața Studiată = 18.075 mp

Suprafața Reglementată ce se introduce în intravilan = 11.179 mp + 1.475 Drum = 12.654 mp

2.2. Încadrarea în localitate

Terenul reglementat se află în nordul comunei Valea Calugareasca, în extravilan.

Vecinătăți ale zonei studiate:

- Nord – Strada DC 68
- Sud - T.107 A 6344/13, M.D. NEGROIU GHE. TUDOR
- Vest – T.5 A 515/5, ANASTASE GHEORGHE
- Est – Padure Ocolul Silvic

2.3. Elemente ale cadrului natural

Relieful este de câmpie, Câmpia Ploieștilor, netedă dar bombată este conul de dejecție al Prahovei desfășurat cu precădere pe stânga râului până sub poalele dealurilor izolate de la Băicoi și Găgeni. Suprafața câmpiei este netedă, dar păstrează încă urmele divagării Prahovei care apar pe alocuri ca valcele abia schitate. Câmpia piemontana a Ploieștilor este alcătuită din prundisuri acoperite de depozite argiloase și loessoide de vârstă pleistocenă medie.

Comuna este situată în zona colinară centrală a județului Prahova, la doar 15 km de Orașul Ploiești și se învecinează cu orașul Urlati

Comuna este aşezată pe malul stâng al râului Teleajen, în zona cursului său inferior, partea de nord urcând pe nişte dealuri de circa 300–400 m. Satul de reşedinţă se întinde de-a lungul şoselei DN1B (care leagă oraşele Ploieşti şi Buzău), multe dintre satele sale (denumite Valea-) întinzându-se de-a lungul unor văi către aceste dealuri, în a căror zonă înaltă se află satele Vârfurile şi Schiau. Restul satelor, Arva, Rachieri, Pantazi, Dârvari, Coslegi şi Radila, se află în zona de câmpie din sud.

- Temperatura medie anuală este de aproximativ 10⁰ C.

În partea de vest a amplasamentului se regăseşte o răvenă, peste care a fost construit în partea de nord a amplasamentului o platformă din beton pentru accesul către teren.

2.4. Circulaţia

Amplasamentul studiat are acces din str. DC 68.

2.5. Ocuparea terenurilor

Terenul este liber de construcţii, dorindu-se trecerea lui în intravilan pentru viitoarele construcţii cu funcţiunea de locuinţe.

2.6. Echiparea edilitară

În zona terenului studiat există toate reţelele edilitate: energie electrică, apă, canalizare, gaze naturale şi telefonie.

2.7. Probleme de mediu

Funcţiunile ce urmează să se realizeze nu prezintă probleme de mediu, fiind vorba de locuinţe.

2.8. Opţiuni ale populaţiei

Punctul de vedere al elaboratorului prezentului PUZ este favorabil solicitării beneficiarului, deoarece zona studiată este favorabilă dezvoltării zone de locuinţe, solicitate prin prezentul Plan Urbanistic Zonal.

CAPITOLUL 3 – SITUAȚIA PROPUȘA

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Ridicarea topografică a terenului studiat, scara 1: 500, cu cote și curbe de nivel, arată că terenul nu este într-o zonă cu diferențe de nivel. Terenul nu prezintă probleme de stabilitate, construcibilitatea va fi studiată printr-un studiu geotehnic la următoarea fază, mai exact după obținerea certificatului de urbanism.

3.2. Prevederi ale P.U.Z / P.U.D.

Conform Planului Urbanistic General VALEA CALUGAREASCA - Terenul studiat se află în **extravilanul comunei, având categoria de folosință arabil.**

Conform P.U.G. și R.L.U. ale localității - documentații aprobate prin Hotărârea Consiliului Local nr. 67 / 2013 - terenul se află în zonă TA – Teren Agricol – extravilan.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Amplasarea investitiei nu va conduce la schimbarea destinației terenului din zonele învecinate sau la ridicarea restricției de construire pentru acestea.

Construibilitatea in perimetrul studiat nu este afectata de diferite procese geomorfologice, terenul are anumite denivelari, dar va fi studiat printr-un studiu geotehnic detaliat.

3.4. Modernizarea circulatiei

Prin prezenta documentatie se propune pastrarea reglementarilor pentru DC68.

Totodata se va intocmi un proiect de circulatie, care va clarifica si locurile de parcare ce trebuie sa fie in concordanta cu HGR 525.

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

Se propune ca terenul reglementat sa apartina unui nou UTR si anume UTR NOU cu urmatoarea zonare functionala :

-L1 - Subzona locuințe si functiuni complementare cu P+1+M ce are indicatorii urbanistici maximali:

POT = 35%

CUT = 1.10

Rh max = P+1+M

H max = 11 m

Retragerea de la aliniament va fi de 5m si retragea laterala vestica va fi de 3m, iar cea posterioara va fi de 3 m. In ce priveste retragerea estica se va respecta zona de protectie generata de LEA 110 KV si zona de protectie generata de LEA 20 KV.

-SP1 – Zona spatii verzi amenajate si perdele de protectie

POT = 10%

CUT = 0.10

Rh max = P

-Ccr - Subzona cai de comunicatie rutiera si pietonala

- Constructiile vor fi orientate astfel încât durata minima de insorire conform normelor sanitare să fie de o oră si jumătate la solstitiul de iarna sau de doua ore in perioada 21 februarie – 21 octombrie pentru clădirile de locuit

- Pentru a evita amplasarea locuintelor în zona de umbră, se va respecta distanta între clădiri mai mare sau cel puțin egală cu înăltimea clădirii celei mai înalte sau se va elabora studiu de insorire pentru a demonstra insorirea.

3.6. Echiparea edilitara

Exista posibilitatea realizarii de bransamente la retelele edilitare (apa, canalizare, gaze, electrica) din strada identificata cu nr. cadastral 23992, tinand cont de faptul ca in vecinatate exista deja locuinte.

Costurile extinderi retelelor vor fi suportate de beneficiari.

Pentru viitorul cartier de locuinte se va adopta soluția de echipare colectivă prin realizarea unei cuve vidanabile. Când canalizarea din comuna Valea Calugareasca va fi gata, cartierul se va racorda la aceasta.

Dupa obtinerea avizelor, se va putea observa posibilitatea reala de racordarea la utilitatiile existente in proximitatea amplasamentului.

3.7. Protectia mediului

Investitia nu prezintă nici un fel de elemente funcționale sau de alta natură care ar putea prejudicia mediul natural și construit existent.

Colectarea gunoiului menajer se va face prin sortare pe tipuri de materiale colectate (separat sticla, hartie, resturi menajere), containerizate și preluate de firme specializate în baza contractelor de prestari de servicii pe care le va incheia investitorul.

3.8. Obiective de utilitate publica

Propunerile sunt in concordanta cu prevederile de dezvoltare din Planul Urbanistic General, necesare pentru a se adapta contextului actual si totodata nevoilor beneficiarilor.

In prezent, imobilele sunt proprietate particulara a AXE CAPITAL S.R.L., iar obiectivul propus este oportun, datorita faptului ca este reprezentat de locuinte, cererea fiind in crestere.

Realizarea investitiei propuse va avea cateva consecinte benefice, din punct de vedere economic, dar si din punct de vedere social;

- cresterea patrimoniului edilitar-gospodaresc al zonei prin aparitia de imobile si amenajari noi;

- aparitia de locuinte noi, care contribuie in ceea ce priveste nivelul de trai, cat si pentru incurajarea de investitii noi in Comuna Valea Calugareasca.

CAPITOLUL 4 – CONCLUZII, MASURI IN CONTINUARE

Elaborarea Planului Urbanistic Zonal s-a efectuat in concordanta cu Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul cadru al P.U.Z. aprobat prin Ordinul nr. 176/N/16.08.2000 al Ministerului Lucrarilor Publice si Amenajarii Teritoriului si prevederile legale in vigoare.

Prezentul Plan Urbanistic Zonal are in vedere ca obiectivul ce urmeaza a fi construit, sa se integreze cu cladirile existente in zona din proximitatea acestuia si de asemenea una dintre prioritatile sale o reprezinta dezvoltarea urbanistica durabila si armonioasa, dar si bransarea la toate retelele edilitare necesare.

Prin implementarea reglementarilor stabilite in documentatia PUZ se vor crea premisele unei dezvoltari urbane durabile.

COSTURI AFERENTE INVESTIȚIEI

Costurile aferente investiției și rețelelor necesare vor fi suportate în întregime de investitor.

Investitorul va suporta urmatoarele costuri: toate lucrările de proiectare necesare implementării soluției propuse.

- costurile legate de lucrările de cadastru și mișcarea terenurilor.
- costurile legate de avizarea PUZ-ului și a studiilor premergătoare.
- toate costurile legate de proiectarea, avizarea și edificarea viitoarelor construcții.
- costurile legate de extindere si bransament.
- costurile amenajării parcajelor, circulației auto și pietonale, costurile racordurilor auto la stradă nou propusă.

- Toate costurile legate de edificarea construcțiilor

NORME DE TRAFIC

Se va respecta HGR 525/1996, pentru amenajarea locurilor de parcare necesare în corelare cu activitatea fiecărei construcții în parte.

Conformarea circulațiilor va fi realizată conform prescripțiilor Regulamentului Local de Urbanism aferent prezentului P.U.G. al Comunei Valea Calugareasca. Morfologia sistemului de circulații interioare zonei reglementate se va stabili în faza de proiectare P.T. - D.D.E.

Conform REGULAMENTUL GENERAL DE URBANISM se vor asigura:

- pentru toate categoriile de construcții și amenajări autorizate în baza prezentului PUZ și RLU se vor asigura accese carosabile de legătură cu rețeaua de circulație majoră și cu mijloacele de transport în comun.
- se va propune modernizarea profilelor stradale a drumului existent – DC68, în baza studiului de fundamentare a soluției de circulație.

DOTARI DE INTEREN PUBLIC

- Accesul la teren se va asigura din Strada DC68.
- se vor asigura accese carosabile pentru evacuări în caz de urgență (cutremure, inundații, incendii);
- pentru toate categoriile de construcții se vor asigura parcuri în conformitate cu Anexa nr. 5 a HG 525/1996 – Regulamentul General de Urbanism și prevederile normativului P132-93, în funcție de destinația fiecărei construcții;
- Parcajele vor fi asigurate în conformitate cu prevederile Normativului pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități urbane 1,5 loc de parcare / 1 locuință.
- Capacitățile de transport vor fi reduse. Traficul rutier în zona reglementată se va efectua preponderent cu autovehicule a căror masă totală maximă autorizată, conform Anexei 2 a Ordonanței nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, nu depășește 40000 Kg, respectiv 8,00 tone pe osie.
- În privința echipării tehnico-edilitare, viitoarea investiție se va racorda la utilitățile existente, iar în ceea ce privește extinderea rețelelor, mai exact bransarea, acestea vor fi asigurate de investitor.

Intocmit

Arh. BOGDAN GEORGESCU

