

PLAN URBANISTIC ZONAL

« ELABORARE P.U.Z. PENTRU RIDICARE INTERDICȚIE DE CONSTRUIRE ȘI
REGLEMENTARE TEREN ÎN SCOPUL CONSTRUIRII A DOUĂ LOCUINȚE DE
VACANȚĂ »



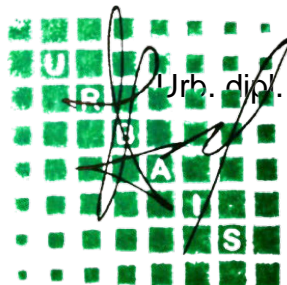
**Beneficiar: STAN CONSTANTIN, STAN DANIELA și
DUMITRU CRISTIAN, DUMITRU MARIA - DANIELA**

Aprilie 2024



BORDEROU

1. MEMORIU PLAN URBANISTIC ZONAL
2. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
3. ÎNCADRARE ÎN P.U.G. COM. ȘURANI ȘI OROTOFOTOPLAN sc. 1 : 2000 U01
4. SITUAȚIE EXISTENTĂ – DISFUNCȚIONALITĂȚI FUNCȚIONALE sc. 1 : 1000 U02
5. REGLEMENTĂRI URBANISTICE – ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ sc. 1 : 1000 U03
6. REGLEMENTĂRI TEHNICO – EDILITARE sc. 1 : 1000 U04
7. PROPRIETATE ASUPRA TERENULUI – REGIM JURIDIC sc. 1 : 1000 U05
8. MOBILARE URBANISTICĂ - ORIENTATIVĂ sc. 1 : 1000 U06



Întocmit
Jrb. dipl. Suciu Ioan - Augustin



FISA RESPONSABILITATI

Proiectant general: **S.C. ATELIER ISCUSIT S.R.L.**

Prin reprezentant: arh. Mihai Ciobanu

Urbansim:  **URBAIS & CO S.R.L.**

Sef proiect: urb. dipl. SUCIU IOAN - AUGUSTIN

Intocmit: urb. dipl. SUCIU IOAN - AUGUSTIN

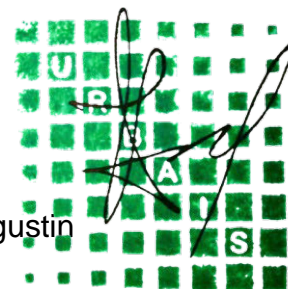
arn. CIOBANU MIHAI



Colaboratori rețele: Ing. NICULEA ELENA



Întocmit
Urb. dipl. Suci Ioan - Augustin





FOAIE DE CAPAT

Denumirea proiectului **ELABORARE P.U.Z. PENTRU RIDICARE INTERDICȚIE DE CONSTRUIRE ȘI REGLEMENTARE TEREN ÎN SCOPUL CONSTRUIRII A DOUĂ LOCUINȚE DE VACANȚĂ**

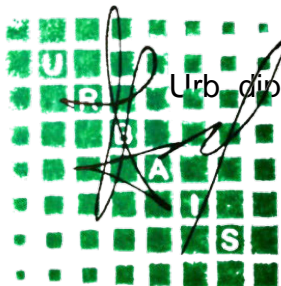
Localitatea în care se amplaseaza obiectivul: **jud. Prahova, com. Șurani, sat Păcuri, pct. "La Spoiele", T12, Lv1102, Lv1103, Nc. 20831, Nc. 20832, Nc 20833**

Faza de proiectare: **PLAN URBANISTIC ZONAL**

Denumirea proiectantului: **URBAIS & CO S.R.L.**

Denumirea beneficiarului: **STAN CONSTANTIN, STAN DANIELA și DUMITRU CRISTIAN, DUMITRU MARIA - DANIELA**

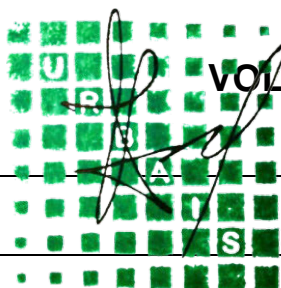
Conducerea elaborarii proiectului: **șef proiect: Urb. dipl. Suciu Ioan - Augustin**



Întocmit
Urb. dipl. Suciu Ioan - Augustin



**PLAN URBANISTIC ZONAL
ELABORARE P.U.Z. PENTRU RIDICARE INTERDICȚIE DE CONSTRUIRE ȘI
REGLEMENTARE TEREN ÎN SCOPUL CONSTRUIRII A DOUĂ LOCUINȚE DE VACANȚA**



VOLUMUL I - MEMORIU DE PREZENTARE

- prima versiune a planului -

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

Denumirea lucrării: **P.U.Z. - ELABORARE P.U.Z. PENTRU RIDICARE INTERDICȚIE DE CONSTRUIRE ȘI REGLEMENTARE TEREN ÎN SCOPUL CONSTRUIRII A DOUĂ LOCUINȚE DE VACANȚA**

Amplasament: **jud. Prahova, com. Șurani, sat Păcuri, pct. "La Spoiele", T12, Lv1102, Lv1103, Nc. 20831, Nc. 20832, Nc 20833**

Proiectant general: **S.C. ATELIER ISCUSIT S.R.L.**
Adresa: Str. Cozia, nr. 36, mun. Ploiesti, jud. Prahova
Tel. 0040 729 883 246/ **E-mail:** arhitect.mihai.ciobanu@gmail.com

Proiectant specialitate: **URBAIS & CO S.R.L.**
Adresa: Str. Vioarei, nr. 40, mun. Ploiesti, jud. Prahova
Tel. 004 0726 382 880 / **E-mail:** urbaisco@gmail.com

Proiectanti instalatii: **Ing. Instalatii: Elena Niculea**

Beneficiar: **STAN CONSTANTIN, STAN DANIELA și DUMITRU CRISTIAN, DUMITRU MARIA - DANIELA**

Data: **Aprilie 2024**

1.2. Obiectul lucrării

Este format de elaborarea documentației de urbanism pentru zona situată în partea de vest a satului Păcuri, com. Șurani, în scopul realizării a doua locuințe de vacanță, păstrarea funcțiunii, reglementarea acestora și ridicarea interdicției de construire pe baza studiilor de specialitate - geotehnice .

Terenul are o forma neregulata si este proprietate privata a STAN CONSTANTIN, STAN DANIELA conform Contractului de Vânzare autentificat cu nr. 22 din 11.01.2022 si Actul de Dezmembrare autentificat cu nr. 299/27.02.2023 la Societatea Profesionala Notariala Fratian si a DUMITRU CRISTIAN, DUMITRU MARIA – DANIELA conf. Actului de Vanzare autentificat cu nr. 300/27.02.2023 la Societatea Profesionala Notariala Fratian.



Pentru a se realiza investitia s-a luat în considerare suprafață totala de **2221.00 mp** pentru reglementare urbanistica si ridicarea interdictiei de construire pana la elaborare P.U.Z.

Documentația are scopul de a oferi administrației locale Regulamentul Urbanistic ca instrument de lucru pentru edificarea zonei respective în strânsă interrelaționare cu prevederile de dezvoltare ale localitati și are ca obiective:

- definirea clară, cu efect reparatoriu a potențialului funcțional al zonei;
- utilizarea funcțională eficientă a zonei în vederea ridicării ei calitative;
- organizarea circulației locale în cadrul ansamblului și integrarea în circulația localitatii;
- includerea elementelor urban-arhitecturale propuse, în ansamblul măsurilor generale prevăzute în Planul Urbanistic General;
- crearea unei baze coerente din punct de vedere formal, la nivelul standardelor solicitate prin temă;
- implementarea construcțiilor propuse într-un cadru propice, care prin funcțiuni coerente să deservească funcțiunea principală a zonei, respectiv, locuirea.

1.3 Surse de documentare

- Planul Urbanistic General al comunei Șurani aprobat prin H.C.L. nr. 25/2018.
- Reglementari Tehnice – Ghid privind metodologia de elaborare si continutul – cadru al Planurilor Urbanistice Zonale, indicativ „GM – 010 – 2000”, aprobat cu Ordinul MLPAT nr. 176/N16/16.08.2000.
- Legea 50/1991 cu modificarile si completarile ulterioare;
- Legea 350/2001 privind Amenajarea Teritoriului si Urbanismului cu modificarile si completarile ulterioare;
- H.G. 525/1996, republicata in 2002, pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism cu modificarile si completarile ulterioare;
- Certificat de urbanism nr. 1 din 11.01.2024;
- Aviz de oportunitate nr. din04.2024;
- Date de temă.
- Extras de carte funciara nr. 20831, 20832, 20833;
- Ridcare topografica vizata O.C.P.I. Prahova.
- Studiu geotehic;
- Ordin nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei.
- Normativul P118/1999 pentru siguranta la foc.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII URBANISTICE A ZONEI ÎN STUDIU

2.1. Evolutia zonei

În prezent zona studiata prin P.U.Z. este in intravilan si este constituita din teren livada conform extraselor de carte funciara cu Nc. 20831, Nc. 20832, Nc 20833.

Caracteristica semnificativă a zonei, relaționată cu evoluția comunei, prezintă necesitatea recenta de dezvoltare a functiunii de locuire prin case de vacanță și extinderea acesteia, avand in vedere pozitia comunei si amplasarea acesteia in raport cu zona muntoasă și zona subcarpatică, care constituie un avantaj din punct de vedere recreativ.

Zona a cunoscut o dezvoltare, atat a fondul construit prin inserarea de noi constructii in zonele de locuit, dar cu un fond construit imbatranit, dar si prin extinderea acestuia catre limita intravilanului existent.



Zona studiată are un potențial de dezvoltare major, lucru ce rezulta din creșterea numărului de construcții în com. Șurani. Punctul favorabil al investiției, în cauză, îl reprezintă tendința apărută în ultimii ani de implementare a locuințelor de vacanță în satele comunelor, în zone liniștite, cu o potențial dat de poziția geografică a comunei în raport cu orașele și localitățile învecinate.

2.2. Încadrare în localitate

Zona studiată se află în partea de vest a comunei Șurani și în partea de vest a satului Păcuri.

Terenul se regăsește în jud. Prahova, com. Șurani, sat Păcuri, pct. "La Spoiele", T12, Lv1102, Lv1103, Nc. 20831, Nc. 20832, Nc 20833. Conform P.U.G. Com. Șurani aprobat prin H.C.L. com. Șurani nr. 25/2018, zona ce a generat P.U.Z., compusă din 3 terenuri se află în intravilanul satului Păcuri, mai exact în U.T.R. nr. 7, L2- Zonă de locuire;

Zona generatoare P.U.Z. se învecinează cu:

- în partea de nord: drum comunal DC 131, nr. cad. 20761;
- în partea de est: prop. privată, nr. cad. 2073 – M.D. Minescu Constantin;
- în partea de vest: prop. privată, nr. cad. 20082 și 20818 – Radu Constantin și prop. privată Trifon Valeria;
- în partea de sud: drum de exploatare De 1100, nr. cad. 2078;

2.3. Elemente ale cadrului natural

2.3.1. Relieful

Din punct de vedere natural ne aflăm în unitatea structurală Subcarpatică numită "Subcarpații Buzăului", pe valea râului Lopatna.

Subcarpații Buzăului sunt alcătuiți dintr-o succesiune de dealuri și depresiuni deluroase cu o accentuată mobilitate endogenă și exogenă. Ca urmare, înclinarea generală a reliefului este de la nord la sud. Este alcătuit din gresii, marne, argile și nisipuri acoperite la partea superioară de pietrișuri.

2.3.2. Rețeaua hidrografică

Rețeaua hidrografică a comunei Șurani este străbatută de două parauri "Lopatna" și "Sarata" ce curg de la nord spre sud. Pe teritoriul comunei se află și un izvor cu apă termală, numit "Puturosa", dorită mirosului specific al apei.

Pâraâurile "Lopatna" și "Sarata"

2.3.3. Clima

Clima în zona comunei Șurani este direct influențată de dispunerea altitudinală a principalelor forme de relief care își pun amprenta asupra maselor de aer în zona.

Astfel, în zona avem o climă temperat continentală cu următoarele caracteristici medii:

- temperatura medie anuală este de cca. +10,9 °C
- temperatura minimă absolută este de cca. -30 °C
- temperatura maximă absolută este de cca. +41.1 °C

Un alt element important al climei îl reprezintă nebulozitatea care constituie indicatorul principal al cantității de precipitații dintr-o anumită zonă.

2.3.4. Condiții geotehnice

2.3.4.1. Date geomorfologice

Din punct de vedere geomorfologic terenul studiat se încadrează în zona de terasă înaltă de pe partea dreaptă a râului Teleajen ce aparține Câmpiei Ploieștilor.

Morfologia actuală a terenului în zona perimetrului studiat este plană, fără pante sau denivelări accentuate.



Stabilitatea de ansamblu a zonei din care face parte perimetrul in studiu este corespunzatoare in sensul ca nu se observa fenomene fizico-mecanice active de genul eroziunilor, alunecarilor de teren, etc.

2.3.4.2. Structura geologica

Din punct de vedere geologic perimetrul propus studiului se incadreaza in unitatea geosistematica denumita Subcarpații Buzăului, in extremitatea vestica a acesteia.

Din punct de vedere litostratigrafic Subcarpații Buzăului este o zona deluroasă ce se sprijina pe un fundament mixt de origine carpatica (situri cristaline) si platforma Valaha (marne, gresii, nisipuri, etc.).

2.3.4.3. Succesiunea stratigrafică

Suprafața de teren studiată, pe care se va realiza construcția respectivă este în general plană, iar succesiunea stratigrafica a terenului consta in:

- între 0,00 – 0,30 m = sol vegetal

- între 0,30 – 0,60 m = argila prăfoasa, cafenie, plastic vârtoasă;

- între 0,60 – 1,60 m = argila prăfoasa, gălbuie, plastic vârtoasă, cu concrețiuni calcaroase;

- între 1,60 – 1,80 m = nisip fin, prăfoas, gălbui, uscat;

- între 1,80 – 2,00 m = argilă, gălbuie, plastic vârtoasa, cu concrețiuni calcaroase;

- între 2,00 – 4,00 m = argilă, galben verzuie, plastic vârtoasă, cu aspect țistos.

2.3.4.4. Condiții hidrogeologice

Nivelul hidrostatic al apei subterane nu a fost interceptat pana la adancimea investigata, inasa apa poate aparea sub forma de infiltratie in perioadele bogate de precipitatii.

Apele de suprafata provenite din precipitatii pot stagna in perioadele cu precipitatii atmosferice abundente.

2.3.4.5. Condiții de fundare

Conform STAS 6054/1977 adancimea maxima de inghet in zona com Șurani este de - 0.80 m si -0.90 m de la cota naturala a terenului.

Conform normativului NP/2010 adancimea minima de fundare va fi de -1.00 m de la cota terenului actual sau decapat.

Conform **Normativului P100-1/2013** privind proiectarea antiseismică a construcțiilor, amplasamentul cercetat se află în zona D, corspunzându-i acceleratia la seism $a_g = 0,40g$ și perioada de colț $T = 1.60$ sec.

2.3.5. Riscuri naturale.

Zona prezinta alunecari de teren, fiind necesare studii geotehnice aprofundate si verificate Af - "Rezistenta si stabilitatea terenului de fundare al constructiilor si masivelor de pamant".

2.4. Căile de comunicație

Suprafata reglementata prin P.U.Z. are acces din drum comunal DC 131 cu nr. cad. 20761 aflat în partea de nord a terenurilor, pentru lotul cu Nc. 20832 si indirect prin drumul de acces in indiviza pentru lotul cu Nc. 20833.

2.5. Ocuparea terenurilor

Terenurile sunt libere de constructii si sunt in proprietate privata a beneficiarilor STAN CONSTANTIN, STAN DANIELA conform Contractului de Vânzare autentificat cu nr. 22 din 11.01.2022 si Actul de Dezmembrare autentificat cu nr. 299/27.02.2023 la Societatea Profesionala Notariala Fratian si DUMITRU CRISTIAN, DUMITRU MARIA – DANIELA conf. Actului de Vanzare autentificat cu nr. 300/27.02.2023 la Societatea Profesionala Notariala Fratian.

Acesta sunt amplasate in intravilanul com. Șurani, avand categoria de folosinta arabil.



2.6. Echipare edilitară

În zona terenului studiat se regasesc urmatoarele retele de echipare edilitară: retea de alimentare cu apa, telefonie si retea alimentare cu energie electrica de joasa tensiune, LEA 0,4 KV.

Conform P.U.G. com Șurani, amplasamentul studiat nu este afectat de nici o retea, conducta distribuite / transport.

2.7. Probleme de mediu

- **Relatia cadru natural – cadru construit:** Terenurile încadrate în zona de studiu au în prezent, categoria de folosinta de terenuri agricole – livadă. Ținând cont de pozitia terenului, se va asigura în consecinta, un balans optim între suprafețele ocupate de constructii si cele rezervate spatiilor verzi.

- **Evidențierea riscurilor naturale si antropice:** În zona se semnaleaza fenomene fizico-geologice active (alunecari sau prabusiri de teren) care pot periclita stabilitatea viitoarelor constructii. Zona nu prezinta surse de poluare a mediului înconjurator, terenul avand în trecut folosinta de teren agricol - livadă.

- **Marcarea punctelor și traseelor din sistemul căilor de comunicații și din categoriile echipării edilitare:** Amplasamentul nu este afectat de retele tehnico - edilitare si retele de circulatie proiectate/propuse.

- **Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție:** Nu sunt elemente de patrimoniu in zona.

- **Evidențierea potențialului balnear și turistic, după caz:** Nu este cazul

- **Obiective ale echipării edilitare si circulatiei rutiere ce reprezinta riscuri pentru zona:** Nu este cazul.

2.8. Opțiuni ale populației

Referitor la utilizarea zonei studiate in scopurile mentionate in prezentu studiu, trebuie mentionat ca atat punctul de vedere al administratie locale (prin avizul de oportunitate exprimat) cat si ale populatiei sunt favorabile. Acestea creaza premize favorabile pentru dezvoltarea zonei.

Totodata si opinia noastra este favorabila in legatura cu problemele tratate si modul de rezolvare a lor.

Terenul studiat este proprietate privata, iar în zona s-au facut solicitari pentru zonele de locuire si a functiunilor complementare acestuia precum si cerinte pentru construire a locuințelor de vacanță.

Cerințele autorităților locale, precum si punctele de vedere ale factorilor interesati cu privire la organizarea viitoare a zonei luate în studiu au fost urmatoarele:

- construirea investitiei pe baza unor studii geotehnice bine elaborate, care prin concluzii si recomandari sa ridice interdicția de construire a PUG com. Șurani.

- asigurarea necesarului de spaii verzi;

- asigurarea utilităților necesare dezvoltării zonei într-o varianta de echipare centralizată.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Abordarea studiului acestei zone a fost precedata de studierea si actualizarea elementelor existente in zona.



Realizarea constructiei ce face subiectul prezentului P.U.Z., va fi un prim pas în folosirea optima a spatiului ce astazi este ocupat de teren arabil, în viitor putandu-se dezvolta întreaga zona.

RIDICAREA TOPOGRAFICA: În scopul realizarii investitiei pe terenul studiat a fost realizata ridicarea topografica. Aceasta a ajutat la determinarea corecta a amplasamentului: lungimea laturilor parcelelor, pozitionarea fata de parcelele vecine, pozitionarea fata de drumuri, intravilanul com. Şurani. De asemenea sunt indicate cele mai apropiate retele de utilitati. Suportul grafic pentru partea desenata a prezentului P.U.Z. are la baza ridicarea topografica realizata.

Proiectarea imobilului va tine cont de eliminarea vulnerabilitatii constructiilor si a amenajarilor aferente fata de factorii naturali de risc; în acest sens se va trece la prevederea masurilor adecvate, de limitare a efectelor factorilor de risc.

STUDIUL GEOTEHNIC

În scopul realizarii investitiei pe terenul studiat a fost realizat studiul geotehnic. Acesta a ajutat la determinarea tipului de sol al zonei studiate cat si a altor factori ce ajuta la realizarea investitiei: date morfogeologice, componenta stratigrafică, adancimea de fundare si nivelul hidrostatic.

Avand in vedere caracteristicile fizico-mecanice ale pamanturilor din amplasament se recomanda ca adancimea de fundare sa fie stabilita de proiectant in functie de caracteristicile constructive ale obiectivului, dar care sa nu fie mai mica de - 1,00 m de la cota terenului sistematizat, adica sub adancimea de inghet din zona care este de -0,80 m si -0,90 m.

AVIZE.

Documentatia P.U.Z. va corela atat partile scrise cat si cele desenate cu avizele / acordurile eliberate de institutii sau autoritati în conformitate cu solcitarile de avizare cuprinse in Certificat de Urbanism nr. 01 /11.01.2024 si in Aviz de Oportunitate nr. /04.2024.

3.2. Prevederi ale P.U.G.

Conform P.U.G. Com. Şurani aprobat, terenul ce a generat P.U.Z. se regăseşte în intravilanul satului Păcuri – U.T.R. 7.

Dat fiind profilul zonei functiunea dominanta, conform P.U.G. Com. Şurani, U.T.R. 7. – Sat Păcuri, este cea de locuire, L - Zonă locuințe.

Terenul ce a generat P.U.Z. se afla în zona cu restricție temporara de construire până la întocmire P.U.Z. în vederea ridicarii permisiunii de construire pentru terenurile aflate în zonele cu risc de alunecare de teren și în zonele cu exces de umiditate si eroziuni. Astfel pentru autorizarea construcțiilor este necesară realizarea unui studiu geotehnic aprofundat cu verificare la cerința Af, pentru determinarea condițiilor reale de fundare și măsuri constructive speciale

3.3. Valorificarea cadrului natural

Se prevad spatii verzi si se urmarește integrarea propunerii în dezvoltarea zonei.

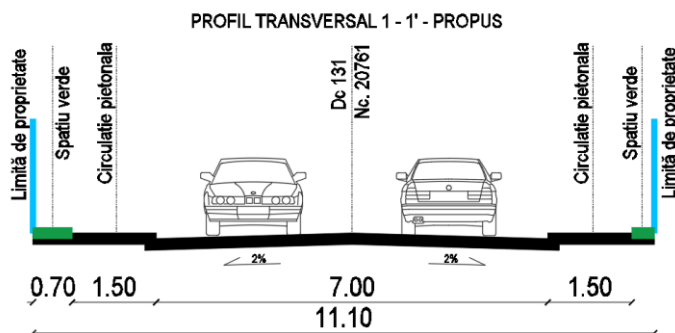
Pentru pastrarea integritatii peisajului si a cadrului natural se vor lua masuri de protectie, plantand vegetatie de protectie si pastrand caracterul zonei.

Datorita pozitiei geografice zona este vizibila de la distanta, din aceasta cauza se interzice folosirea unor materiale de culoare stridenta sau stralucitoare care sa perturbe silueta asezarii.

3.4. Modernizarea circulatiei

Accesul pe terenul cu Nc. 20832 se va realiza din drumul comunal DC 131 (Nc. 20761) aflat în partea de nord a terenului și care face legătura între drumul județean DJ 233 și drumul județean DJ 219, iar accesul pe lotul cu Nc. 20833 se va face indirect din prin DC 131 (Nc. 20761) din drumul de acces în indiviza cu Nc. 20831.

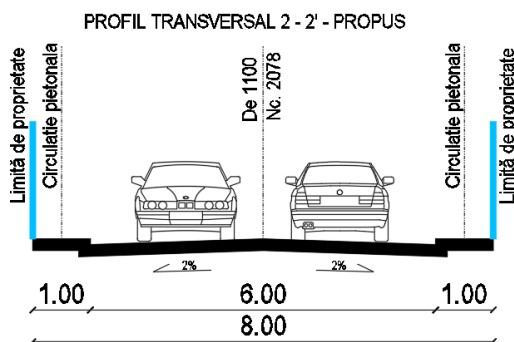
Profilul drumul comunal DC 131 (Nc. 20761) este propus pentru modernizare și largire la un ampatament de 11.00 m conform profilului transversal exemplificat mai jos:



Racordul dintre DC 131 și accesele loturilor se vor realiza direct cu raze de racord și lățime a drumului conform planșe anexate: U03 Reglementari urbanistice – zonificare funcțională și U06 Mobilare urbanistică - orientativă.

Accesele carosabile din strada în incinta loturilor se vor realiza cu borduri coborâte, care să respecte linia de curge a apelor meteorice, astfel acestea să nu se scurga în incinta loturilor și respectiv prin raze de racord de min. 3.00 m.

De asemenea s-a urmărit și reglementarea drumului de exploatare DE1100 (Nc. 2078), acesta fiind propus pentru modernizare și largire la un profil transversal după cum urmează figura de mai jos:



Prin modernizarea drumul DE 1100 se va realiza un loc de întoarcere în capatul acestuia, care va afecta unul din terenurile ce a generat P.U.Z. (Nc. 20833), astfel suprafața afectată de 52.00 mp va fi cedată domeniului public al com. Șurani conform planșe anexate: U03 Reglementari urbanistice – zonificare funcțională și U06 Mobilare urbanistică - orientativă.

Parcajele auto se vor realiza în incinta fiecărui lot (1 loc de parcare / lot).

3.5. Zonificare funcțională – reglementari, bilanț teritorial, indici urbanistici

Zonificarea funcțională a zonei se păstrează conform R.L.U. al P.U.G. com. Șurani, aceasta fiind L - Zonă locuințe și se propune subzona CCr – subzonă căi de comunicație rutieră și amenajări aferente, care va avea aceeași reglementare ca cea din P.U.G. com. Șurani.

a) Funcțiuni;

Funcțiunile propuse se vor dezvolta astfel:

- Zona pentru locuire.



- Zona cailor de comunicatie rutiera si amenajari aferente;
- Circulații carosabile de incinta si platforme betonate;
- Retele tehnico-edilitare, se permit amplasarea si utilizarea panourilor fotovoltaice pentru inmagazinare si consum propriu.
- Amenajare spatii verzi de incinta;

Principala functiune propusa pentru zona studiata este **L - Zonă locuințe și CCr – subzona căilor de comunicație rutieră și amenajări aferente.**

Este interzisa amplasarea constructiilor provizorii, în afara celor de organizare de santier, care se vor desfiinta dupa terminarea lucrarilor.

Accesul carosabil va fi cel descris la cap. 3.4. Parcarile vor fi rezolvate în incintă.

Se vor respecta conditiile impuse de Regulamentul local de urbanism, aferent Planului Urbanistic Zonal si al R.L.U.-lui P.U.G. com. Șurani aprobat.

b) Sistem constructiv;

- Structură din beton, zidarie si lemn
- In functie de viitori beneficiari sau de solutia propusa de investitor

c) Elemente finisaj exterior;

- Se vor folosi elemente de finisaj ce se armonizeaza in cadrul situatiei existente.
- Se stabilesc in urma indicatiilor mentionate de proiectant si se relateaza cu reglementari existente.

d) Asigurarea calității construcției;

În conformitate cu prevederile Legii 10 din 24.01.1995 privind calitatea în construcții sunt obligatorii realizarea și menținerea pe întreaga durată de existență a acesteia.

Construcțiile propuse se încadrează în categoria de importanță D – construcții de importanță redusă .

Verificarea proiectelor elaborate urmează a se face de către specialiștii verficatori de proiecte atestați, agreeți de către beneficiar, la toate exigențele de performanță esențială enunțate mai sus.

Asigurarea prin proiect a detaliilor de execuție la nivelul de calitate corespunzător exigențelor de performanță esențiale urmează a se face prin respectarea Normativelor și Instrucțiunilor tehnice în vigoare.

f) Bilant teritorial

BILANȚ TERITORIAL EXISTENT - PROPUȘ							
NR. CRT	DENUMIRE	conf. PUG Com. Șurani aprobat prin H.C.L. nr. 25/2018		PROPUȘ			
		ZONĂ FUNCȚIONALĂ L - Zonă locuințe individuale		ZONĂ FUNCȚIONALĂ L - Zonă locuințe individuale		ZONĂ FUNCȚIONALĂ Cc - Zonă căi de comunicatie rutiera	
		mp	%	mp	%	mp	%
1	SUPRAFAȚĂ TEREN	2221	100	1881		340	
2	SUPRAFAȚĂ CONSTRUITĂ LA SOL	-	-	565	30	-	-
3	SUPRAFAȚĂ DESFAȘURATĂ	-	-	1130	-	-	-
4	POT _{max} .	25%		30%		-	
5	CUT _{max} .	0.5		0.6		-	
6	SUPRAFAȚĂ SPAȚII VERZI / LIVADĂ	2221	100.00	940	50	-	-
7	SUPRAFAȚĂ PLATFORME BETONATE - CIRCULAȚII CAROSABILE ȘI PIETONALE	-	-	376	20	288	85
8	TEREN CE SE INTENȚIONEAZĂ A FI TRECUT ÎN DOMENIUL PUBLIC LOCAL	-	-	-	-	52	15
9	Rh _{max} / H _{max} .	P+1E / 7.00 m (cornișă)		P+1E / 7.00 m (cornișă)		-	



g) Descrierea solutiei propuse

- Se propune păstrarea zonei funcționale în care este situat terenul studiat, cu suprafața de 2221.00 mp în **L - Zonă locuințe și CCr – subzona căilor de comunicație rutieră și amenajări aferente.**

- Se propune reglementarea urbanistica pentru cele 2 loturi (Nc. 20832 și Nc. 20833) în vederea realizării de locuințe de vacanță.

- prin propunerea de modernizare și configurare a noului profil stradal, al drumului comunal DC 131, zona se va impulsiona spre dezvoltare, formând împreună cu propunerea, o zonă de dezvoltare demografică, economică și socială.

- prin respectarea subcapitolului „2.3.4. Condiții geotehnice” și a studiului geotehnic verificat Af, se urmărește ridicarea interdicției de constructibilitate a zonei.

În tabelul de mai jos este prezentat bilanțul loturilor obținute prin parcelarea propusă:

Tabel de identificare a loturilor					
Nr. Lot	Suprafață	Amenajare	Suprafață (mp)	Procent ocupare (%)	C.U.T.
1	967	Zonă edificabilă	290	30.00%	0.6
		Zonă spațiu verde	484	50.00%	
		Zonă circulații	193	20.00%	
2	966	Zonă edificabilă	290	30.00%	0.6
		Zonă spațiu verde	483	50.00%	
		Zonă circulații	193	20.00%	
3	288	Zonă circulații	288	100.00%	
TOTAL	2221	Zonă edificabilă	580	30.00%	0.6
		Zona spațiu verde	967	50.00%	
		Zona circulații	387	20.00%	

Cladirile ce se vor amplasa în interiorul fiecărui lot în parte vor respecta următoarele condiții de amplasare:

- Față de aliniament: retragere va fi de **min. 5.00 m** de la noua împrejurime;
- Față de limitele laterale: retragerea va fi de **min. ½ din înălțimea cladirilor**, dar nu mai puțin de **3.00 m**;
- Față de limita posterioară: retragerea va fi de **min. ½ din înălțimea cladirilor**, dar nu mai puțin de **5.00 m**;
- Distanța cladirilor în interiorul parcelei va fi de **min. ½ din înălțimea celei mai înalte clădiri**, dar nu mai puțin de **3.00 m**.

Se va evita generarea de fațade fără ferestre, de asemenea se va evita aceeași generare de fațade tip calcan / plin.

Regimul de înălțime și înălțimile maxime reglementate prin noua documentație P.U.Z. vor fi: **RHmax / H max = P+1 / 7.00 m** la streșina/atic.

Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului propuse prin prezenta documentație de urbanism, pe fiecare lot în parte sunt:

POT maxim = 30.00%;

CUT maxim = 0.6;

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

3.6.1. Alimentarea cu apă rece și canalizare:

Pentru alimentarea cu apă potabilă a obiectelor sanitare prevăzute în clădire se va face prin record la rețeaua de apă a comunei aflată pe drumul comunal DC 131.



Evacuarea apelor uzate menajere de la obiectele sanitare din locuințe se vor colecta în bazinele vidanjabile propuse pe fiecare lot în parte. Se va avea în vedere racordarea la rețeaua de canalizare propusa la nivelul comunei Șurani în momentul implementării acesteia în zona studiată.

3.6.2. Alimentarea cu gaze naturale:

Nu este cazul.

3.6.3. Alimentarea cu energie electrica

Se vor realiza bransamente pentru fiecare lot nou creat.

Alimentarea cu energie electrica se face de la furnizorul de energie electrica, prin intermediul unui racord subteran de la rețeaua din zona.

Blocul de masura si protectie (BMT) va fi amplasat la limita proprietatii.

3.6.4. Racord telefonic

Se va realiza la cerinta beneficiarului prin racord la rețeaua existenta in zona, daca este cazul.

3.6.5. Alimentarea cu căldură și apă caldă

Alimentarea cu apa calda si caldura se va face individual pentru fiecare lot prin centrale termice cu combustibili solizi / energie electrica, in functie de cerintele beneficiarului.

3.6.6. Gospodarie comunală

Deșeurile rezultate vor fi depuse în europubele în cadrul zonei de colectare propuse a se amplasa în incinta fiecarui lot.

Sortare, evacuare, depozitare si tratarea deseurilor se va face cu firma specializata.

Costurile extinderilor si racordarile la rețelele tehnico-ediltiare vor fi suportate de catre proprietari loturilor.

3.7. Protectia mediului

Proiectarea imobilului va tine cont de eliminarea vulnerabilitatii constructiilor si a amenajarilor aferente fata de factorii naturali de risc; în acest sens se va trece la prevederea masurilor adecvate, de limitare a efectelor factorilor de risc. Se va tine cont de conditiile impuse de studiul geotehnic. Se vor realiza studii topo si geo care vor detalia natura terenului si vor evidentia stabilirea conditiilor geotehnice de fundare pentru fiecare constructie propusa. Concluziile și recomandările studiului geotehnic vor genera solutii pentru determinarea adâncimii de fundare în functie de presiune convenționala si de ceilalti coeficienti rezultati din buletinele anexate studiului.

Prin proiectul de organizare de santier se vor evidentia platformele destinate depozitarii materialelor si utilajelor în timpul constructiei. Distantele terenului fata de constructiile învecinate fiind suficiente, permitind realizarea temei propuse si care nu va afecta prin prezenta lui calitatea factorilor de mediu (însorire, ventilare, spatii verzi etc.).

Diminuarea pana la eliminare a surselor de poluare (emisii, deversari etc.):

- nu este cazul

Prevenirea riscurilor naturale;

- se vor respecta proiectele tehnice facute pe baza studiilor topografice si geofizice.

Epurarea si preepurarea apelor uzate;

- se va face de către firma specializata în colectarea apelor reziduale.

Depozitarea controlata a deseurilor;

- igiena evacuării rezidurilor solide implică asigurarea unor sisteme corespunzătoare de colectare, depozitare și evacuare, eliminând riscul de poluare a aerului, apei și a solului;



- colectarea deseurilor menajere se face pe fiecare lot in parte, individual. Fiecare, ulterior proprietar, va incheia un contract de ridicare a deseurilor menajere cu o firma specializata in acest domeniu.

- gunoiul se colectează la sursă, se depozitează într-un spațiu corespunzător și se preia de unitatea specializată (prin contract);

- se recomanda o colectare selectiva in pubele ecologice omologate de catre firma colectoare specializata pe acest tip de colectare selectiva;

Recuperarea terenurilor degradate, consolidari de maluri, plantari de zone verzi etc.

- nu este cazul;

Organizarea sistemelor de spatii verzi;

- se are in vedere plantarea cu vegetatie de tip mica, medie sau inalta.

Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate;

- nu este cazul

Refacerea peisagistica si reabilitare urbana;

- lucrările propuse nu afectează în nici un fel echilibrul ecologic, nu dăunează sănătății, liniștii sau stării de confort a oamenilor prin modificarea factorilor naturali.

- asigurarea evitării poluării aerului exterior se realizează prin respectarea prevederilor STAS 10576 care stabilește concentrațiile maxime admise pentru potențialii poluanți emiși în atmosferă.

- refacerea mediului după perioada afectată șantierului se asigură prin refacerea stratului vegetal și replantarea unor arbori și arbuști.

- prin proiectul de organizare de șantier se vor evidenția platformele destinate depozitării materialelor și utilajelor în timpul construcției. Distanțele terenului față de construcțiile învecinate fiind suficiente, permitând realizarea temei propuse și care nu va afecta prin prezența lui calitatea factorilor de mediu (însorire, ventilare, spații verzi etc.).

- proiectul nu generează efecte semnificative asupra mediului, presupunând scoaterea din circuitul agricol a unor terenuri cu productivitate medie sau mica și nici utilizarea unor cantități ridicate de resurse naturale, atât în timpul construcției cât și a funcționării.

- principalele probleme de mediu ridicate de plan sunt legate de decopertarea solului, generarea de ape uzate și deșeuri menajere, poluarea aerului și cea fonica (doar în faza de șantier). Nu există risc de degradare a elementelor mediului datorită funcționării zonelor asemănătoare – locuire - din proximitate.

- pentru evitarea pierderii solului, pe suprafața destinată realizării construcțiilor și a altor spații betonate se are în vedere decopertarea și transferul stratului de sol.

Eliminarea disfuncționalităților din domeniul căilor de comunicație și al rețelelor edilitare majore;

- se vor respecta limitele de retragere, protecție, interdicție definitivă de construire prezentate în planșa U03 – Reglementări urbanistice – zonificare funcțională.

3.8. Obiective de utilitate publică

a) Tipul de proprietate

Zona studiată face în prezent obiectul următoarelor tipuri de proprietate:

- Teren proprietate privată

- Total teritoriu reglementat = 2221.00 mp (Nc. 20831, Nc. 20832, Nc 20833);

b) Circulația terenurilor

Prin propunerea prezentată în documentația de față se are în vedere trecerea unei suprafețe de 52.00 mp în domeniul public, astfel:



- Teren ce se cedeaza domeniului public in zona functionala Ccr (cai de comunicatie rutiere si amenajari aferente) va fi de 52.00 mp;

4. CONCLUZII

Conform celor expuse anterior, investiția propusă prin prezenta documentație, pe terenurile din jud. Prahova, com. Șurani, sat Păcuri, pct. "La Spoiele", T12, Lv1102, Lv1103, Nc. 20831, Nc. 20832, Nc 20833 se vor integra în zonă prin faptul că tendinta de dezvoltare a zonei va fi intocmai ca cea precizata prin P.U.G. com. Șurani.

Propunerea acestui tip de investiție – locuințe de vacanță, va impulsiona zona spre dezvoltare, formând împreună cu propunerea, o zonă de dezvoltare demografică, economică și socială. Prin configurarea și reglementările propuse, soluția aduce plus valoare calității locuirii în zona fiind o propunere compactă.

Prin rezolvarea urbanistica a acceselor, strazilor, profilelor stradale si legaturile dintre acestea la nivelul terenului studiat si prin respectarea documentatiei geotehnice in faza ulterioara aprobării P.U.Z.-ului, rezulta posibilitatea realizarii investitiei, prin ridicarea interdictiei de construire.

Toate costurile generate de investiția propusă, inclusiv cele cu obiectivele de utilitate publică se vor realiza de catre investitori / beneficiari.

Prognoza noastră este că acest proiect va deveni parte integrantă a noului țesut urban al zonei în următorii 2 - 3 ani.

Intocmit,
Urb. dipl. Suciu Ioan - Augustin

