MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaştere a documentaţiei

Denumirea lucrarii	**STUDIU DE OPORTUNITATE:** **PARCELARE TEREN (S = 15943 mp) pentru ZONA LOCUINTE, INSTITUTII SI SERVICII, CAI DE COMUNICATII RUTIERE (Stotal studiu=20565mp)**
Amplasament:	jud. Prahova, oras Baicoi, str. Mihai Viteazu, nr.cad.33898
Beneficiari/ Finantatori:	**PRIMARIA ORASULUI BAICOI,** cu sediul in oras Baicoi, str. Unirii, nr. 21, Jud. Prahova **BYONIC LOGISTIC S.R.L.,** cu sediul in Ploiesti, Aleea Iezerului, 1, Bl. 132Sc. D, ap. 61, Jud. Prahova
Proiectant :	**S.C. ARBY PROIECT S.R.L.** punct de lucru: Mun. Ploiesti, Str. Trei Ierarhi, nr. 2, Judetul Prahova.
Faza:	**AVIZE/ACORDURI**
Data elaborarii:	**mai 2023**

1.2. Obiectul studiului de oportunitate

- **Solicitări 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, oras Baicoi, str. Mihai Viteazu, nr.cad.33898.

Zona studiată cuprinde o suprafaţă de 20565mp şi este alcătuită din:

- teren care a generat studiul, cu nr.cad. 33898 – proprietatea beneficiarului BYONIC LOGISTIC SRL, cu o suprafata de 15943mp având categoria de folosinţă arabil;
- teren cu nr. cad. 33897, in suprafata de 3853mp, având categoria de folosinţă arabil;
- partial domeniul public - str. Mihai Viteazu (nr.cad. 33084), in suprafata de 487mp;
- partial domeniul public – De 2140/29 (nr.cad.33144), in suprafata de 282mp.

Se propune reglementarea urbanistica a terenurilor studiate astfel:

- stabilirea de reglementări privind accesul, circulaţia in incinta;
- parcelarea terenului pentru locuinte individuale si a unei zone dedicate serviciilor.

Documentaţia rezolvă problemele funcţionale, de circulaţie, situaţia juridică şi echiparea cu utilităţi edilitare a amplasamentului.

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

Studiile prospective de evoluţie economică, demografie, mobilitate, infrastructură şi urbanism au evaluat instrumentele prin care sectorul public şi cel privat sprijină promovarea şi dezvoltarea economică a comunei, în context local.

1.3. Surse documentare

- **Lista studiilor şi proiectelor elaborate anterior PUZ**
  - Planului Urbanistic General si R.L.U. al orasului Baicoi;
  - Plan de Amenajare a Teritoriului Judetean Prahova;
- **Lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu S.O.**
  - Ridicare topografică sc. 1:500;
  - Cercetarea pe teren a teritoriului studiat.

2. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluţia zonei

- **Date privind evoluţia zonei**

Amplasamentul analizat în cadrul prezentului studiu este situat in zona preponderent rezidentiala, respectiv CR – cai de comunicatii rutiere - în curs de dezvoltare.

Datorita bunei accesibilitati, se simte din ce în ce mai pregnant nevoia extinderii perimetrului construibil in aceasta zona.

- **Caracteristici semnificative ale zonei, relaţionate cu evoluţia localităţii**

Orașul Băicoi este situat în partea centrală a județului Prahova, pe DN 1, la circa 10 km nord de Municipiul Ploiești și la 16km față de municipiul Câmpina. Are în componență următoarele cartiere:

- **Schela** – în care sunt concentrate cele mai importante unități economice ale orașului – situat la intrarea în oraș dinspre DN1 – Paralela 45
- **Tufeni** – situat în nordul orașului, oarecum izolat de restul localității, alături de o mică zonă cunoscută sub denumirea populară „Cotoiu".
- **Centrul vechi** – este zona în care se află unitățile administrative alelocalității, grădiniță, școala, liceul și zona comercială și de servicii.
- **Liliești** – zona de blocuri, situată în zona centrală a orașului.
- **Dâmbu** – situat în estul localității, la ieșirea spre comunaScorțeni.
- **Țintea** – fostă comună, situat în sud – estul localității, se întinde până la ieșirea din oraș spre comuna Păulești.

- **Potenţial de dezvoltare**

Apropierea de municipiul Ploiesti si buna accesibilitate fata de acesta creaza un potenţial deosebit de dezvoltare şi modernizare, reprezentând o alternativă ocupaţională pentru forţa de muncă, o modalitate de diversificare a activităţilor economice din localitate şi un factor de stabilizare a locuitorilor comunei.

Potenţialul economic al orasului Baicoi este concentrat asupra activităţilor economice reprezentative pentru oraş, acestea fiind conturate prin industrie, agricultură şi servicii. Orașul Băicoi face parte din Polul de creștere Ploiești, alături de municipiul Ploiești și alte 12 unități teritoriale de bază.

2.2. Încadrarea în localitate

- **Poziţia zonei faţă de intravilanul localităţii**

Terenul care a generat prezentul studiu este localizat in intravilanul orasului Baicoi, UTR7. Se invecineaza cu proprietati private ale persoanelor fizice sau juridice:

nord	Domeniu public – str. Mihai Viteazu – nr.cad. 33084
sud	Domeniu public – De 2140/29 – nr. cad. 33144
est	Proprietate privata - nr.cad. 33098 (teren liber)
vest	Proprietati private – nr.cad. 33897, 33094, 33106, 33107, 33108, 33109, 33110, 33111 (terenuri libere)

- **Relaţionarea zonei cu localitatea, sub aspectul poziţiei, accesibilităţii, cooperării în domeniul edilitar, servirea cu instituţii de interes general etc.**

Amplasamentul studiat are posibilitate de acces din str. Mihai Viteazu, drum asfaltat de categoria a III-a, ce învecinează amplasamentul la nord. In prezent, platforma drumului are o ampriza de aprozimativ 4m, cu acostamente variabile.

Str. Mihai Viteazu debuseaza catre nord in str. 9 Mai - legatura cartierului cu centrul si cu Dn1A (relatie Ploiesti-Campina).

2.3. Elemente ale cadrului natural

Din punct de vedere geomorfologic, perimetrul studiat face parte din Subcarpatii Prahovei, unitate de relief cu aspect colinar, situată la contactul cu unitatea geomorfologica Campia piemontană a Prahovei.

Relieful dealurilor subcarpatice s-a definitivat la sfarsitul pliocenului, cand au avut loc ultimele miscari de cutare iar intreaga regiune a suferit o miscare de ridicare in bloc impreuna cu muntii si lacul din campia Romana, care si-a restrans suprafata.

Zona subcarpatica se caracterizeaza prin prezenta celor cinci terase ale Prahovei: Banesti - Campina - Baicoi Pitigaia - Ciobi – Strajistea.

Terasele inclina spre sud mai mult decat lunca, dovedind ca pe masura formarii lor miscarile scoartei le–au inaltat si deformat.

Terasa a IV–a (Campina) este situata la 30 ÷ 50 m altitudine relativa.

Terasa a III–a (Baicoi) este situata la 73 ÷ 75 m altitudine relativa si pe ea se afla situata localitatea cu acelasi nume.

Local, amplasamentul cercetat se suprapune unei unitati de campie piemontana la contactul cu Subcarpatii Prahovei, prezinta inclinari reduse pe directia nord-vest – sud-est si nu este afectata de fenomene geologice negative: alunecari de teren, sufoziuni, eroziuni execesive sau alte fenomene geologice care sa puna sub semnul intrebarii exploatarea in siguranta a obiectivului proiectat, cu exceptia posibilelor fenomene de umflare – contractie a pamanturilor care alcatuiesc terenul de fundare.

Clima perimetrului cercetat este temperat – continentală cu următorii parametri: temperatura medie anuală +10.6°C; temperatura minimă absolută -30.1°C; temperatura maximă absolută +39.5°C.

Precipitatiile medii anuale au valoarea de 776.0 mm si reprezintă media valorilor inregistrate de-a lungul a 10 ani.

Repartitia precipitatiilor pe anotimpuri se poate prezenta astfel: iarna 116,8 mm; primăvara 202.9 mm; vara 293.4 mm; toamna 162.9 mm. Sunt considerate "cu precipitatii" toate zilele in care apa cazută sub forma de ploaie, lapovită, grindină, ninsoare, etc. a totalizat mai mult de 0.1 mm.

Astfel putem concluziona ca directia predominantă a vânturilor este cea nord-estică (14.9%) si estică (13.3%). Calmul inregistrează valoarea procentuală de 25.8%, iar intensitatea medie a vanturilor la scara Beaufort are valoarea de 2.3 – 3.1 m/s.

Adancimea maximă la inghet este de 0.80 – 0.90 m, iar frecventa medie a zilelor de inghet cu T≤0°C este de 101.2 zile/an.

Conform zonarii teritoriului Romaniei în termeni de perioada de control (colt), Tc a timpului de raspuns, perimetrul cercetat are coeficientul Tc = 1.0 s, iar conform zonării teritoriului Romaniei in termeni de valori de varf ale acceleraţiei terenului pentru proiectare ag pentru cutremure având intervalul de recurenta IMR= 225 ani (20% probabilitate de depasire in 50 ani), perimetrul cercetat are valoarea ag= 0.35 g. Incadrarea seismică este in conformitate cu "Codul de proiectare seismică – Partea I – Prevederi de proiectare pentru cladiri", indicativ P100–1/2013.

Conform anexei 3, legii 575, care cuprinde unitatile administrativ–teritoriale urbane amplasate in zone pentru care intensitatea seismica este minimum VII (exprimate in grade MSK), perimetrul se incadreaza astfel: are intensitatea seismica 81 (grade MSK) si perioada medie de revenire de 100 ani.

Conform anexei 5 din legea 575, care contine lista cu unitatile administrativ – teritoriale afecate de inundatii, zona localitatii poate fi afectata de inundatii datorate scurgerilor de pe torenti.

Conform anexei care contine lista cu unitatile administrativ – teritoriale afectate de alunecari de teren, in zona localitatii potentialul de producere a alunecarilor este scazut si probabilitatea de alunecare foarte redusa.

2.4. Circulaţia

Circulaţia auto si pietonala in zona este deficitara, din cauza faptului ca profilul drumului nu respecta prevederile minime din normative.

2.5. Ocuparea terenurilor

- **Principalele caracteristici ale funcţiunilor ce ocupă zona studiată**

Terenurile studiate au destinatia functionala Lm - zona predominant rezidentiala, respectiv Ccr – cai de comunicatii rutiere.

- **Relaţionări între funcţiuni**

Conform P.U.G. Baicoi, zona este intravilan si apartine UTR 7, iar vecinatatile au categorii de folosinta arabil, si destinatie functionala Lm zona predominant rezidentiala, respectiv ID/IS – zona industriala si de servicii.

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

Procentul de ocupare al zonei este de aproximativ 30%, iar regimul de inălţime dominant este P+1-2, constructii cu acoperis tip sarpanta .

Terenul care a generat prezentul studiu (nr.cad. 33898) este liber de constructii.

- **Aspecte calitative ale fondului construit**

Construcţiile din imediata vecinatate catre nord, sunt locuinte izolate, cu regim de inaltime mic, fara valoare arhitecturala deosebita.

Din punct de vedere al aspectului arhitectural, imaginea generala in zona este eterogena in curs de constituire. Din punct de vedere al limbajului arhitectural zona amplasamentului nu prezinta un specific plastic, existand totusi o tendinta de exprimare a functiunii, tendinta rezultata din constrangerile particulare ale programului.

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

Zona studiata beneficiaza de echipare edilitara partiala, servicii de gospodarire urbana, mic comert.

- **Asigurarea cu spaţii verzi**

In zona studiata, spatiile verzi amenajate sunt cele apartinand proprietatilor private.

- **Existenţa unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine**

Geomorfologic, zona cercetata este reprezentata de o unitate de relief cu aspect de campie piemontana, cunoscuta sub numele de "Campia piemontana a Ploiestilor" la contactul cu Subcarpatii Prahovei. Geologic, depozitele superficiale sunt reprezentate prin depozitele conului de dejectie comun Prahova – Teleajen. Acestea sunt acoperite de o patura de depozite deluvial – proluviale, dintre care predomina cele din fractiunea argiloasa si prafoasa. Litologic, depozitele interceptate in foraje sunt reprezentate prin depozitele deluvial-proluviale, coezive – argile prafoase si aluviale – pietris cu bolovanis si nisip.

Din experienta acumulata si a lucrarilor efectuate anterior in zona, putem nota prezenta in zona, a argilelor din categoria pamanturilor cu umflari si contractii mari – (P.U.C.M.).

Adancimea maxima de înghet este de 0.80 ÷ 0.90m, iar frecventa medie a zilelor de inghet cu T≤ 0°C este de 101.2 zile/an.

Categoria geotehnica 2, cu risc geotehnic moderat a fost estimata tinand cont de urmatorii factori: conditii de teren – terenuri medii-dificile; apa subterana – fara epuismente; clasificarea constructiei dupa importanta – redusa; vecinatati – fara riscuri; risc seismic - ag= 0.35. Avand in vedere incadrarea in categoria geotehnica 2, cu risc geotehnic moderat (10-13 puncte), se impune realizarea in conditii de exigenta corespunzatoare a proiectarii infrastructurii pentru a se atinge nivelul de siguranta necesar pentru rezistenta, stabilitatea si exploatarea normala a obiectivului.

- **Principalele disfuncţionalităţi**

- Ampriza drumului nu respecta profilul aprobat prin PUG, ingreunand circulatia in zona.
- Lipsa echiparii edilitare complete.

2.6. Echipare edilitară

- **Stadiul echipării edilitare a zonei, în corelare cu infrastructura localităţii**

In zona studiata exista retea de canalizare menajera; pentru alimentare cu apa, energie electrica si gaze naturale, se vor realiza extinderi de retea .

2.7. Probleme de mediu

În prezent pe teritoriul analizat în cadrul prezentului studiu nu sunt factori de poluare. Factorii de poluare în sunt provocaţi de circulaţia rutieră.

Dezvoltarea obiectivului creează premize pentru protecţia mediului cu condiţia respectării prevederilor din avizele ce vor fi solicitate prin certificatul de urbanism, referitoare la realizarea sistemului de canalizare menajeră şi pluvială, precum şi colectarea şi transportarea deşeurilor la centrul zonal de depozitare.

2.8. Opţiuni ale populaţiei

Dorința beneficiarului precum și punctele de vedere ale factorilor interesați cu privire la reglementarea zonei din punct de vedere al fondului construit este:

- 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 : realizarea unui ansamblu rezidential.
- integrarea functiunilor propuse in cadrul zonei functionale reglementata prin PUG Baicoi;
- parcelarea terenului cu nr. cad. 33898 pentru locuinte individuale respectiv institutii si servicii de interes general;
- rezolvarea accesului si a circulatiei carosabile si pietonale in incinta;
- identificarea posibilitatilor de asigurare a echiparii tehnico-edilitare adecvate.

Consultarea publica va evidenția solicitările cetățenilor și ale proprietarilor terenurilor învecinate de a avea reglementat teritoriul, în condițiile respectării legislației în vigoare.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

In ceea ce privește stabilitatea terenului, la aceasta data, sectorul de teren nu este afectat de fenomene geologice care sa pună în pericol stabilitatea obiectivului .

Prin ridicarea topografica se prezinta terenurile studiate ca fiind plane; cota generala este la nivelul drumului.

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

3.2. Prevederi ale PUG

Conform P.U.G. Baicoi, terenul studiat se afla in UTR 7 si are destinatia functionala **Lm – zona preponderant rezidentiala si CR –cai de comunicatii rutiere.**

UTR 7, subzona Lm: P.O.T. 40%, C.U.T. 1.6.

BILANT TERITORIAL - SITUATIA EXISTENTA	SUPRAFATA	%
Lm - zona predominant rezidentială cu regim de înălțime P, P+3	19656 mp	95.58
CR - cai de comunicatii rutiere	909 mp	4.42
ZONA DE STUDIU	**20565 mp**	**100.00**

- Conform P.U.G. Baicoi, **profilul minimal propus pentru str. Mihai Viteazu este** :
  - Parte carosabila 2 x 2.75m
  - Rigola 2 x 0.75m
  - Trotuar 2 x 1.0m

Ampriza drumului conform profilului 5-5 este de minim 9m.

- Conform P.U.G. Baicoi, **profilul minimal propus pentru De 2140/29 este** :
  - Parte carosabila 2 x 2.0m
  - Rigola 2 x 0.75m

Ampriza drumului conform profilului 7-7 este de minim 5.5m.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Valorificarea amplasamentelor, asigurarea unor legături pietonale și carosabile directe și ușoare a obiectivului cu vecinatatile, o funcționare optimă a întregului ansamblu și o încadrare a acestuia în structura zonei au fost factorii de bază 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 si construit existente in vecinatate si de pozitia acestuia fata de principalele artere de circulatie din zona.

3.4. Modernizarea circulației

Se propune reglementarea accesului carosabil la drumul local – str. Mihai Viteazu, prin racordarea la acesta cu raze de 6.0m pentru accesul in incinta.

Se propune realizarea unui drum interior , avand urmatorul profil:

- Parte carosabila 2 x 3.5m
- Spatiu verde 1 x 2m

- Trotuar 2 x 1.5m

Ampriza drumului conform profilului a-a propus este de 12m.

Zona de parcare – aferenta CR , va avea urmatorul profil:

- Parte carosabila 2 x 3.0m
- Spatiu verde 1 x 0.8m
- Trotuar 1 x 1.5m
- **Ampriza drumului conform profilului b-b propus este de 13.3m.**

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 vor incadra intre 1,0-2,5%, cu rolul de a conduce apele de suprafata spre sistemul de colectare a apelor pluviale de pe platformele carosabile.

3.5. Zonificare funcţională - reglementări, bilanţ teritorial, indici urbanistici

UTR 7a propus

BILANT TERITORIAL	SITUATIA EXISTENTA		REGLEMENTARI URBANISTICE	
ZONIFICARE FUNCTIONALA	SUPRAFATA	%	SUPRAFATA	%
Lm - zona predominant rezidentială cu regim de inălţime P, P+3	19656 mp	95.58	13417 mp	65.24
Is - institutii si servicii de interes general	0 mp	0.00	2502 mp	12.17
CR - cai de comunicatii rutiere	909 mp	4.42	4646 mp	22.59
ZONA DE STUDIU	20565 mp	100.00	20565 mp	100.00

Terenul reglementat va fi parcelat conform plansei de Reglementari Urbanistice, in 17 loturi :

- loturile cu nr. 1-15 destinate locuintelor individuale
  - deschidere la strada de minim 12m si adancime minima de 25m.
  - suprafata cel mai mare lot pentru locuinte: S=875mp,
  - suprafata cel mai mic lot pentru locuinte: S=591mp
- lotul 16 destinat zonei IS – institutii si servicii de interes general;
- lotul 17 destinat creerii unui drum nou in incinta, conform profilurilor a-a si b-b propuse

Lm - zona preponderent rezidentiala

P.O.T.– procentul de ocupare a terenului maximum **40%**

C.U.T.– coeficientul de utilizarea a terenului se propune a fi de maximum **1,6**

REGIMUL DE ÎNĂLŢIME max. P+3

ALINIAMENT PROPUS:

- 2.75m fata de ax De 2140/29 – conform profil 7-7 aprobat si mentinut;

ALINIEREA CONSTRUCTIILOR

- 5m fata de aliniament propus catre str. Mihai Viteazu – conform profil 5-5 aprobat si mentinut;
- 5m fata de aliniament catre drum interior – conform profil a-a propus;
- 3m fata de aliniament catre drum interior – conform profil b-b propus;
- 3m fata de aliniament propus catre De 2140/29 – conform profil 7-7 aprobat si mentinut.

SUPRAFATA EDIFICABILA MAXIMA SE VA INCADRA IN RETRAGERILE MINIME:

- 3m fata de limitele laterale si posterioare

IS - institutii si servicii de interes general

P.O.T.– procentul de ocupare a terenului maximum **50%**

C.U.T.– coeficientul de utilizarea a terenului se propune a fi de maximum **1,5**

REGIMUL DE ÎNĂLŢIME max. P+2

ALINIAMENT PROPUS:

- 4.5m fata de ax str. Mihai Viteazu – conform profil 5-5 aprobat si mentinut;

ALINIEREA CONSTRUCTIILOR

- 5m fata de aliniament propus catre str. Mihai Viteazu – conform profil 5-5 aprobat si mentinut;
- 5m fata de aliniament catre drum interior – conform profil a-a propus;
- 3m fata de aliniament catre drum interior – conform profil b-b propus;
- 3m fata de aliniament propus catre De 2140/29 – conform profil 7-7 aprobat si mentinut.

SUPRAFATA EDIFICABILA MAXIMA SE VA INCADRA IN RETRAGERILE MINIME:

- 3m fata de limitele laterale si posterioare

CCR - zona cai de comunicatii rutiere

P.O.T.– nu este cazul

C.U.T.– nu este cazul

ALINIAMENT PROPUS:

- 4.5m fata de ax str. Mihai Viteazu – conform profil 5-5 aprobat si mentinut;
- 2.75m fata de ax De 2140/29 – conform profil 7-7 aprobat si mentinut;
- 5m/7m fata de ax drum interior – conform profil a-a propus;
- 3.8m/9.5m fata de ax drum interior – conform profil b-b propus.

- **FUNCTIONALITATEA, AMPLASAREA SI CONFORMAREA CLADIRILOR**

Zona edificabilă permite mai multe scenarii de distribuire a suprafeţei maxime construite. Se propune amplasarea izolata a unor locuinte individuale tinand cont de orientarea generala a terenului (nord-sud).

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

Prin demersurile initiatorilor lucrarii, se va realiza o parcelare pentru amplasarea unor locuinte individuale, adecvata contextului arhitectural in dezvoltare – zona preponderent rezidentiala. Deasemenea, se doreste realizarea unei zone de servicii adiacenta, pentru o constructie comerciala / servicii profesionale.

Detalierea utilizarilor permise / conditionate / interzise se va regasi in regulamentul local de urbanism ce va fi intocmit in faza urmatoare a proiectului.

Constructiile propuse vor avea structura de rezistenţă din stâlpi şi grinzi din beton armat, cu fundaţii continue sub placa de beton armat.

Pereţii de închidere sunt realizaţi din zidarie caramida. Acoperisul va fi tip sarpanta.

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

- **ALIMENTAREA CU APĂ RECE**

Alimentarea cu apă rece se va face prin bransament la reteaua existenta de pe str. 9Mai . Soluţia de alimentare se va alege în funcţie de avizul de specialitate comparat cu necesarul de apă pentru noua investiţie.

- **CANALIZAREA MENAJERĂ ŞI CANALIZAREA PLUVIALĂ**

Canalizarea menajeră a obiectivelor se va rezolva prin racord la reţeaua de canalizare a zonei de amplasare.

Apele pluviale vor fi preluate prin guri de scurgere interioare apoi infiltrate in spatiul verde prin sistematizarea verticala a terenului.

- **ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICĂ**

Sursa de bază pentru alimentarea cu energie electrică va fi reţeaua de distribuţie urbană existenta pe str. 9 Mai – prin extinderea acesteia. Lucrările de alimentare cu energie electrică vor fi realizate de furnizor în urma achitării de către beneficiar a taxei de racordare.

- **ENERGIA TERMICĂ (APĂ CALDĂ MENAJERĂ ŞI ÎNCĂLZIRE/CLIMATIZARE)**

Fiecare locuinta va fi echipata cu centrala termica proprie - cu functionare electrica.

3.7. Protecţia 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 spaţii verzi**

In vederea protejarii mediului inconjurator, minimum 20% din suprafata parcelei va fi amenajata ca spatiu verde; spaţiile neconstruite şi neocupate de accese şi trotuare de gardă sau echipamentele tehnico edilitare vor fi înierbate şi plantate cu un arbore la fiecare 50 mp. Se vor pastra pe cat posibil, arborii existenti.

3.8. Obiective de utilitate publică

Obiectivele de utilitate publică vor fi în regim privat și se vor amplasa astfel încât să răspundă cerințelor utilizatorilor și vor respecta normele specifice.

Tipuri de subzone funcţionale

- zona Lm - zona preponderent rezidentiala
- zona IS – zona institutii si servicii de interes general
- zona CR – cai de comunicatii rutiere

Tipurile de utilizări 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 – zona de locuinte individuale si proprietatea beneficiarului.

Circulatia terenurilor

Pentru realizarea profilelor caracteristice 5-5 pentru str. Mihai Viteazu si 7-7 pentru De 2140/29, se propune trecerea din proprietatea privata a beneficiarului a unei suprafete de 99mp, catre domeniul public al orasului Baicoi .

4. CONCLUZII

Propunerile de dezvoltare urbanistică făcute prin prezenta documentaţie se înscriu atât în cerinţele temei-program, cât şi în prevederile P.U.G. Bucov pentru zona studiată. Planul Urbanistic Zonal va fi cuprins în cadrul P.U.G.-ului la actualizarea acestuia după aprobarea în Consiliul Local Bucov.

Pentru adminstratia publica locala, amplasarea si dezvoltarea zonei rezidentiale, 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:

- parcelarea propusa se inscrie in cadrul construit actual ;

- nu afecteaza caracterul general al zonei
- concorda cu tipul celorlalte investitii din zona

În conformitate cu prevederile Ordinului nr. 2701/2010, pentru aprobarea Metodologiei de informare şi consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului şi de urbanism - art. 37, publicul va fi informat şi consultat cu privire la realizarea investitiei.

Pentru punerea in aplicare a prevederilor prezentei documentatii , se impun a fi luate urmatoarele masuri :

- Avizarea Studiului de Oportunitate în CTATU a Consiliului Judetean Prahova;
- Avizarea Planului Urbanistic Zonal în CTATU a Consiliului Judetean Prahova;
- Aprobarea PUZ prin Hotărâre a Consiliului Local al orasului Baicoi;
- Întocmirea documentaţiilor pentru obținerea autorizației de construire a obiectivelor propuse (clădiri, amenajari, infrastructură rutiera, rețele și utilități)
- Executia investitiei .

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

- costurile aferente dezvoltarii retelei de circulatie interioare si creerii acceselor in zona studiata .

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

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

Intocmit,
arh. Cristina Georgescu