

# MEMORIU DE PREZENTARE

## DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

- Denumirea lucrării: **PUZ -SCHIMBARE DESTINATIE TEREN DIN ZONA UNITATI INDUSTRIALE SI DEPOZITE IN ZONA LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, ZONA SPATIIVERZI, AGREMENT SI SPORT, ZONA CAI DE COMUNICATII SI ZONA DOTARI TEHNICO-EDILITARE SI PARCELARE TEREN PENTRU TINERI CASATORITI (Sst=7965mp)**
- Proiect nr: 06/2022
- Beneficiar: **COMUNA PLOPU**
- Amplasament: **COMUNA PLOPU, SAT GALMEIA, STR.UNIRII(DJ232), DE2661, DE2038, DE2711, T61, CC2714, NC23554**
- Faza de proiectare **CU**
- **Proiectant general:** **S.C. "ISTBAN CONSTRUCT & CONSULTING" S.R.L.**
- Proiectant de specialitate BIA LIDIA ENE  
Arh.Lidia Ene
- Data elaborării 01.03.2022

## PARTENERUL IDEILOR TALE

### OBIECTUL LUCRĂRII

La comanda comunei Plopu s-a elaborat documentația pentru obținerea avizelor pentru:

**PUZ -SCHIMBARE DESTINATIE TEREN DIN ZONA UNITATI INDUSTRIALE SI DEPOZITE IN ZONA LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, ZONA SPATIIVERZI, AGREMENT SI SPORT, ZONA CAI DE COMUNICATII SI ZONA DOTARI TEHNICO-EDILITARE SI PARCELARE TEREN PENTRU TINERI CASATORITI (Sst=7965mp)** în vederea realizării unui cartier de tineri casatoriti

### SURSE DOCUMENTARE

- Ridicare topografică pentru PUZ sc. 1 :500
- Plan Urbanistic General al comunei Plopu
- Acte proprietate
- Deplasări în teren

### STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII Încadrarea în teritoriu si Evoluția Zonei

Terenul studiat în suprafața de 7965mp se află în zona centrală a satului Galmeia

Terenul studiat în suprafața de 7965mp este compus din:

- terenul în suprafața de 4861 mp (NC23554), aparține domeniului public al Comunei Plopu conform HCL nr. 23/29.03.2021 emisă de către Consiliul Local Plopu și extrasului de Carte funciara nr. 39421 din 21.03.2022, emis de OCPI Prahova
- terenul în suprafața de 1740mp-DJ232, domeniu public al județului conform HGR 1359/2001, cu modificările și completările ulterioare
- terenurile în suprafața de 452mp-De2661, 447mp-De2038 și 102mp-De2711, domeniu public al comunei Plopu conform HGR 1359/2001, cu modificările și completările
- Terenul în suprafața de 363mp aferent parc 309 aparține OMV Petrom SA

Terenul propus spre lotizare are următoarele vecinătăți:

- Nord -De2711 și De2038
- Vest-teren la dispoziția comisiei locale de fond funciar
- Sud -De2661
- Est-proprietari sat Galmeia

### Elemente ale cadrului natural

Terenul se prezinta in usoara pant ape directia nord-sud, nefiind diferenta considerabile de nivel .

### **Circulația**

Pentru DJ232 se va respecta profil 1-1 cu 16m intre aliniamente compus din:7m parte carosabila, 2x0.50m acostamente, 2x1.5m sant,2x1m spatiu verde, 2x1.5m trotuar

Pentru strazile principale si secundare au fost reglementate:

Profil 5-5 cu 11m intre aliniamente compus din:6m parte carosabila, 2x0.5 acostamente, 2x1m sant, 2x1m trotuar

Profil 6-6 cu 9 m intre aliniamente compus din:5.5m parte carosabila, 2x0.5m acostamente, 1x1.25m sant, 1x1.25m trotuar

### **Ocupația terenului**

Terenul este liber de constructii.

### **Echipare edilitară**

Exista posibilitati de racordare la apa, gaze naturale si energie electrica, prin racordare directa.

### **Probleme de mediu**

Terenul studiat este stabil, lipsit de fenomene naturale active, fiind bun de fundare.

### **Principalele disfuncționalități**

- Situarea in vecinatatea zonei de unitati industriale si in zona de protectie a infrastructurii OMV Petrom

## **- PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ**

### **-CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE**

-Ridicarea topografica prezinta terenul plan , fara diferente de nivel.

### **3.2. PREVEDERI ALE P.U.G.-**

Terenul studiat este situat in intravilan in :

UTR 16- UNITATI INDUSTRIALE SI DEPOZITE **ID**

**ZONA CAI DE COMUNICATI RUTIERE** -Ccr.

-ZONA DOTARI TEHNICO-EDILITARE-TE

### **3.3. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI**

Se propune pastrarea profilelor reglementate conform PUG si reglementarea racordarii acestora

### **3.4. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI**

- Se propune :
- Schimbarea destinatiei terenului cu din zona unitati industriale si depozite in zona locuinte si functiuni complementare , zona spatii verzi , agrement si sport si zona cai de comunicatii si de parcelare si a terenului pentru amplasare de locuinte
- ca terenul studiat sa apartina unui nou 16A - cu :
- -zona locuinte si functiuni complementare- L cu :

**POT=35%**

**CUT=0.9**

$$R_h = P + 1 + M$$

$$H_{\max} = 11\text{m}, H_{\max} \text{ cornisa } 10\text{m}$$

-retragere de la aliniament 3m

- retrageri laterale minim 2m pe o parte si minim 3m pe cealalta latura, retragere posterioara 5m conform plansei de Reglementari Urbanistice

- -zona spatii verzi , agrement si sport- SPs cu :

$$POT = 10\%$$

$$CUT = 0,20$$

$$R_h = P + 1$$

$$H_{\max} = 12\text{m}, H_{\max} \text{ cornisa } 8\text{m}$$

-retragere de la aliniament 3m

- retrageri laterale minim 2m pe o parte si minim 3m pe cealalta latura conform plansei de Reglementari Urbanistice, retragere posterioara 2m

**-Zona cai de comunicatie -CCr**

### **3.5. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE**

#### **ALIMENTAREA CU GAZE**

-extindere retea si bransamente propus

#### **ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICĂ**

- extindere retea si bransamente propuse

### **PROPUNERI INVESTIȚII DE UTILITĂȚI – ALIMENTARE CU APĂ ȘI CANALIZARE**

#### **ALIMENTARE CU APĂ**

- extindere retea si bransamente propuse

#### **CANALIZARE APE UZATE MENAJERE**

-extindere retea si bransamente propuse

### **GOSPODARIREA DESEURILOR**

-Deseurile provenite din gospodaria ce se va realiza vor fi colectate selectiv si transportate la groapa de gunoi arondata localitatii pe baza de contract cu firma de salubritate locala

### **3.6. PROTECȚIA MEDIULUI**

Activitatea ce urmeaza a se realiza nu este poluanta.

### **3.7. VALORI DE TRAFIC**

Traficul adus va fi de 10-12 autovehicole/zi aferente cartierului si vizitatorilor

### 3.8. COSTURI

Contravaloarea asigurarii circulatiei si a echiparii edilitare va fi suportata in totalitate de investitor.

## **CAPITOLUL 4 – CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE**

- Avizarea si aprobarea PUZ
- Obtinerea certificatului de urbanism si a autorizatiei de contruire pentru locuinte
- Costurile necesare pentru realizarea obiectivului si a infrastructurii necesare vor fi asigurate din bugetul beneficiarului.

**Arh. LIDIA ENE**

