

MEMORIU JUSTIFICATIV

PLAN URBANISTIC ZONAL

**SCHIMBARE DESTINATIE IN ZONA
LOCUINTE COLECTIVE**

**SCHIMBARE DESTINATIE TEREN DIN ZONA
LOCUINTE CU REGIM DE INALTIME P+2+M IN
ZONA DE LOCUINTE COLECTIVE CU REGIM DE
INALTIME P+4**

Strada Mihai Bravu , nr. 58 si 58A
ORAS VALENII DE MUNTE
PRAHOVA

CAP. 1 INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A INVESTITIEI

- Denumirea lucrării: **PLAN URBANISTIC ZONAL – SCHIMBARE DESTINATIE IN ZONA LOCUINTE COLECTIVE (SCHIMBARE DESTINATIE TEREN DIN ZONA DE LOCUINTE CU REGIM DE INALTIME P+2+M IN ZONA DE LOCUINTE COLECTIVE CU REGIM DE INALTIME P+4)**
- Amplasament: Strada Mihai Bravu, nr. 58 SI 58A, Valenii de Munte
- Initiator: S.C GOLDEN PROVIDER DISTRIBUTION S.R.L
- Beneficiar: S.C GOLDEN PROVIDER DISTRIBUTION S.R.L
- Faza de proiectare : PLAN URBANISTIC ZONAL
- Elaborator: SC ZAB TEN CONSULTING SRL
- Data elaborării: MAI 2024

1.2. OBIECTUL STUDIULUI

Prezentul studiu a fost initiat de catre societatea comerciala Golden Provider Distribution S.R.L, proprietara a unui teren cu suprafata totala de 2958 mp aflat in zona centrala a orasului Valenii de Munte.

Acest studiu este necesar intrucat societatea proprietara doreste schimbarea destinatiei terenului in scopul amenajarii unor imobile de locuinte colective.

In momentul de fata, din punct de vedere urbanistic, terenul studiat este incadrat in zona de locuinte si functiuni complementare,

Prin Planul Urbanistic Zonal solicitat se doreste incadrarea terenului in zona locuinte colective cu regim de inaltime P+4 si instituirea unor reglementari urbanistice specifice noii functiuni solicitate.

In vederea realizarii noilor investitii, prezenta documentație la faza de PUZ isi propune:

- modificarea zonei functionale
- modificarea indicatorilor urbanistici in acord cu prevederile legii 350/2001.
- stabilirea unui edificabil
- determinarea conditiilor de acces si circulatie
- determinarea conditiilor de racordare la retelele tehnico-edilitare, prezente în zona

1.3. SURSE DOCUMENTARE

- P.U.G. – Orasul Valenii de Munte
- Ridicare topografica parcele studiate sc. 1: 500
- Planuri de amplasament si delimitare a imobilelor
- Extrase actualizate de carte funciara pentru informare

CAP. 2 STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1. EVOLUTIA ZONEI

Zona in care se afla suprafata de teren studiata, face parte din Cartierul Piata, al orasului Valenii de Munte.

Cartierul este unul din zonele vechi ale orasului. Acest cartier s-a constituit pe vechiul nucleu al Valeniului, aceasta fiind zona cea mai incarcata de istorie a intregului oras. Acest cartier a avut o dezvoltare organica, acest lucru fiind inca vizibil in zona de locuinte cu regim mic de inaltime.

De la terminarea celui de-al doilea război mondial, cu excepția construirii celor doua ansamblurilor industriale, orașul nu a avut dezvoltări semnificative ale fondului construit. În perioada anilor 80 au avut loc demolări în zona centrală, unde a fost ridicat un nou Centru Civic de-a lungul drumului principal, Bulevardul Nicolae Iorga / DN1A.

Majoritatea acestor cladiri sunt blocuri de locuinte cu un regim de inaltime P+4, neavand o valoare arhitecturala deosebita dar fiind destul de noi si cu un grad sporit de siguranta.

2.2. INCADRAREA IN LOCALITATE

Terenul care a generat elaborarea prezentului studiu se afla in intravilanul orasului Valenii de Munte, foarte aproape de Piata agroalimentara a orasului.

Parcela de teren cu suprafata de 2958 mp este inclusa in UTR 4 conform Planului Urbanistic General si are acces din str Mihai Bravu.

Din punct de vedere urbanistic terenul ce urmeaza a fi reglementat este incadrat in zona de locuinte, functiuni complementare intr-un areal urban cu peisaje variate .

2.3. CIRCULATIA

Accesul in prezent pe terenul analizat se face din strada Mihai Bravu, o artera de circulatie de categoria a treia, avand cate o banda de circulatie pe fiecare sens. Aceasta strada face parte din trama stradala veche a orasului si este paralela cu artera principala de circulatie, DN1A.

2.4. OCUPAREA TERENURILOR

Suprafata de teren propusa a fi reglementata prin PUZ este de 2598 mp .

Pe suprafata de teren supusa studiului se afla actualmente o constructie avand regim de inaltime P+1, si o suprafata construita la sol de 173.24 mp.

Aceasta cladire este recent construita. In cadrul incintei studiate mai este amenajata o platforma carosabila, restul terenului fiind ocupat de vegetatie crescuta spontan.

Pe terenul ce urmeaza a fi reglementat, valoarea indicatorilor urbanistici actualmente este de 5.85 % pentru POT si 0.11 pentru CUT.

2.5. ECHIPAREA EDILITARA

SITUATIA EXISTENTA

Terenul analizat are posibilitatea racordarii la urmatoarele utilitati tehnico-edilitare existente in zona: retea de distributie a apei potabile, retea majora de canalizare a apelor uzate in sistem unitar, retea de distributie a gazelor naturale, retea de distributie a energiei electrice de joasa tensiune si retea de telecomunicatii.

2.6. PROBLEME DE MEDIU

In momentul de fata pe terenul studiat nu se produc deseuri rezultate din activitati productive.

Nu au fost identificate nici alte probleme de mediu, terenul studiat este stabil, lipsit de fenomene naturale active, fiind bun de fundare.

Paraul Valeanca, ce curge in apropiere, are un caracter torential in timpul precipitatiilor abundente, dar este aproape in intregime regularizat. Zona construita adiacenta cursului de apa este situata la o cota superioara nivelului de inundabilitate.

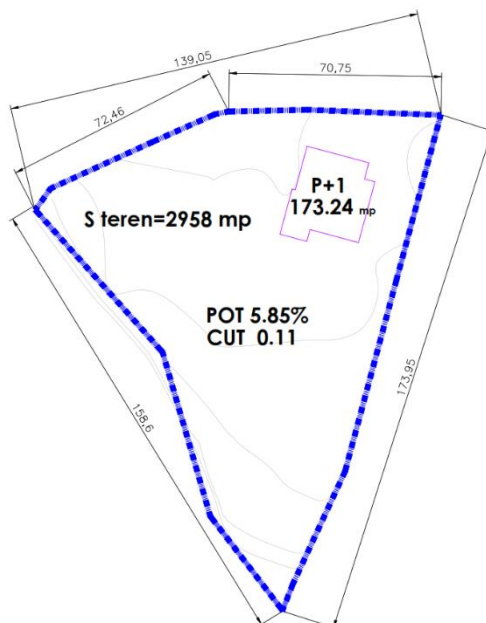
3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Studiu topografic : Terenul studiat se afla in zona centrala a orasului Valenii de Munte avand ca vecinatati:

- la Nord – un drum de servitute avand nr cadastral 28746 –si o proprietate avand nr cadastral 28748
- la Sud Est – strada Mihai Bravu, nr. cadastral 28711
- la Sud-Vest – teren avand nr. cadastral 28765

Terenul este relativ plan, prezentand o usoara declivitate spre sud vest, fiind optim pentru construire si amenajare.



3.2 PREVEDERI ALE DOCUMENTATIILOR DE URBANISM APROBATE

Suprafata de teren propusa a fi reglementata prin PUZ face parte din UTR 4 conform prevederilor PUG al orasului Valenii de Munte.

Conform P.U.G, aprobat cu HCL 2314 din 1999, zona studiata este inclusa exclusiv in **Zona de locuinte si functiuni complementare.**

Pentru aceasta zona functionala sunt prevazuti urmasorii indicatori urbanistici:

POT max= 40% , CUT max= 1,2 , H max = P+2+M

3.3. MODERNIZAREA CIRCULATIEI – CAPACITATI DE TRANSPORT

Investitiile propuse a se realiza vor mentine accesul existent actualmente din strada Mihai Bravu.

Pentru realizarea accesului in deplina siguranta a autovehiculelor dar si a pietonilor catre investitiile propuse se propune realizarea unei alveole de stocaj intre strada si platforma carosabila din incinta.

In interiorul incintei, adiacent noilor cladiri de locuinte colective propuse se vor amenaja locuri de parcare, al caror numar va fi stabilit in conformitate cu legislatia in vigoare.

Pentru zonele de locuinte colective se vor amenaja parcare care sa asigure un minimum de 1,2 locuri de parcare pentru fiecare unitate locativa

3.4. ZONIFICAREA FUNCTIONALA – REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

Suprafata de teren care genereaza studiul urbanistic este de 2958 mp. Planul Urbanistic Zonal va propune reglementari urbanistice noi doar pentru aceasta suprafata de teren.

Prin PUZ-ul solicitat se va schimba destinatia terenului **din zona locuinte si functiuni complementare in zona locuinte colective**.

Pentru noua **zona** propusa se vor stabili si noi indicatori urbanistici maximali: **POT max 40 % si CUT max 2** . Se propune mentinerea unui procent de minimum 20% a spatiilor verzi amenajate.

Regimul maxim de inaltime va fi de P+4 cu Hmaxim = 16,00 m la cornisa. Aceasta inaltime maxima este necesara pentru a se putea realiza imobile moderne de locuite colective.

Constructiile destinate locuintelor vor indeplini prevederile cuprinse in Ordinul Ministerului Sanatatii 119/2014, modificat si completat cu Ordinul Ministerului Sanatatii 994/2018.

In cadrul prezentului studiu s-a stabilit si un edificabil pentru intreaga parcela de teren reglementata.

SOLUTIA DE AMENAJARE PROPUSA

Prin documentatia urbanistica propusa spre avizare se va schimba destinatia functionala a terenului studiat, dar si indicatorii urbanistici.

3.5. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

Investitiile propuse vor fi racordate la retelele de distributie a utilitatilor.

Retelele publice se vor extinde in incinta studiata astfel incat sa deserveasca toate viitoarele investitii propuse. Retelele propuse vor fi pozate in conformitate cu legislatia in vigoare si cu avizele detinatorilor de retele.

3.6. PROTECTIA MEDIULUI

Investitiile noi propuse vor fi realizate respectandu-se normele in vigoare de protectie a mediului. In momentul demararii lucrarilor de constructie a noilor investitii se vor incheia contracte de prestari servicii cu firme autorizate in vederea depozitarii pamantului rezultat din sapaturi.

Colectarea deseurilor menajere se va face in pubele ecologice, impartite pe categorii de materiale, pentru colectarea selectiva a acestora. Se vor incheia contracte de prestari servicii cu firmele specializate.

3.7. REGIMUL JURIDIC

Suprafata de teren de 2958 mp ce va fi reglementata prin PUZ se afla in proprietatea privata a societatii S.C. Golden Provider Distribution S.R.L.

CAP. 4 CONCLUZII

Schimbarea indicatorilor urbanistici pentru un teren neamenajat, aflat intr-o zona centrala a localitatii in vederea amenajarii unor locuinte colective, reprezinta un demers firesc si binevenit pentru locuitorii zonei si pentru administratia locala.

Costurile de realizare ale noilor investitii vor fi suportate din fonduri private ale proprietarului.

Etapele de realizare a investitiilor:

- Organizarile de santier
- Construirea corpurilor de constructie propuse
- Realizarea extinderilor de retele edilitare,
- Finalizarea lucrarilor si curatarea zonei ocupate de santier
- Refacerea eventualelor efecte ale

santierului

Orice investitie ce urmeaza a se realiza in cadrul parcelei reglementate prin PUZ, va tine cont de prevederile acestuia, urmand ulterior sa respecte toate fazele de proiectare prevazute de lege.

Investitiile propuse a se realiza vor veni in sprijinul populatiei zonei, oferind locuinte moderne.

In aceasta zona cu un potential major de dezvoltare, valorificarea unor terenuri libere, va contribui la imbunatatirea calitatii mediului urban si va avea o serie de alte implicatii benefice la nivel orasenesc.

Intocmit,
Urb. Vladimir Cazan